This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Über dieses Buch

Dies ist ein digitales Exemplar eines Buches, das seit Generationen in den Regalen der Bibliotheken aufbewahrt wurde, bevor es von Google im Rahmen eines Projekts, mit dem die Bücher dieser Welt online verfügbar gemacht werden sollen, sorgfältig gescannt wurde.

Das Buch hat das Urheberrecht überdauert und kann nun öffentlich zugänglich gemacht werden. Ein öffentlich zugängliches Buch ist ein Buch, das niemals Urheberrechten unterlag oder bei dem die Schutzfrist des Urheberrechts abgelaufen ist. Ob ein Buch öffentlich zugänglich ist, kann von Land zu Land unterschiedlich sein. Öffentlich zugängliche Bücher sind unser Tor zur Vergangenheit und stellen ein geschichtliches, kulturelles und wissenschaftliches Vermögen dar, das häufig nur schwierig zu entdecken ist.

Gebrauchsspuren, Anmerkungen und andere Randbemerkungen, die im Originalband enthalten sind, finden sich auch in dieser Datei – eine Erinnerung an die lange Reise, die das Buch vom Verleger zu einer Bibliothek und weiter zu Ihnen hinter sich gebracht hat.

Nutzungsrichtlinien

Google ist stolz, mit Bibliotheken in partnerschaftlicher Zusammenarbeit öffentlich zugängliches Material zu digitalisieren und einer breiten Masse zugänglich zu machen. Öffentlich zugängliche Bücher gehören der Öffentlichkeit, und wir sind nur ihre Hüter. Nichtsdestotrotz ist diese Arbeit kostspielig. Um diese Ressource weiterhin zur Verfügung stellen zu können, haben wir Schritte unternommen, um den Missbrauch durch kommerzielle Parteien zu verhindern. Dazu gehören technische Einschränkungen für automatisierte Abfragen.

Wir bitten Sie um Einhaltung folgender Richtlinien:

+ *Nutzung der Dateien zu nichtkommerziellen Zwecken* Wir haben Google Buchsuche für Endanwender konzipiert und möchten, dass Sie diese Dateien nur für persönliche, nichtkommerzielle Zwecke verwenden.

+ *Keine automatisierten Abfragen* Senden Sie keine automatisierten Abfragen irgendwelcher Art an das Google-System. Wenn Sie Recherchen über maschinelle Übersetzung, optische Zeichenerkennung oder andere Bereiche durchführen, in denen der Zugang zu Text in großen Mengen nützlich ist, wenden Sie sich bitte an uns. Wir fördern die Nutzung des öffentlich zugänglichen Materials für diese Zwecke und können Ihnen unter Umständen helfen.

+ *Beibehaltung von Google-Markenelementen* Das "Wasserzeichen" von Google, das Sie in jeder Datei finden, ist wichtig zur Information über dieses Projekt und hilft den Anwendern weiteres Material über Google Buchsuche zu finden. Bitte entfernen Sie das Wasserzeichen nicht.

+ *Bewegen Sie sich innerhalb der Legalität* Unabhängig von Ihrem Verwendungszweck müssen Sie sich Ihrer Verantwortung bewusst sein, sicherzustellen, dass Ihre Nutzung legal ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass ein Buch, das nach unserem Dafürhalten für Nutzer in den USA öffentlich zugänglich ist, auch für Nutzer in anderen Ländern öffentlich zugänglich ist. Ob ein Buch noch dem Urheberrecht unterliegt, ist von Land zu Land verschieden. Wir können keine Beratung leisten, ob eine bestimmte Nutzung eines bestimmten Buches gesetzlich zulässig ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass das Erscheinen eines Buchs in Google Buchsuche bedeutet, dass es in jeder Form und überall auf der Welt verwendet werden kann. Eine Urheberrechtsverletzung kann schwerwiegende Folgen haben.

Über Google Buchsuche

Das Ziel von Google besteht darin, die weltweiten Informationen zu organisieren und allgemein nutzbar und zugänglich zu machen. Google Buchsuche hilft Lesern dabei, die Bücher dieser Welt zu entdecken, und unterstützt Autoren und Verleger dabei, neue Zielgruppen zu erreichen. Den gesamten Buchtext können Sie im Internet unter `http://books.google.com` durchsuchen.

NYPL RESEARCH LIBRARIES
3 3433 07595117 2

MIETVERLUST-VERSICHERUNG

EINE WIRTSCHAFTLICHE STUDIE v. PROF. DR. A. MANES

ERNST SIEGFRIED MITTLER UND SOHN, BERLIN

Mietverlust-Versicherung

Eine wirtschaftliche Studie

von

Prof. Dr. Alfred Manes

NEW YORK PUBLIC LIBRARY

Berlin 1908
Ernst Siegfried Mittler und Sohn, Königliche Hofbuchhandlung
Kochstraße 68—71

PUBLIC
6729
ASTOR, LENOX AND
TILDEN FOUNDATIONS
R

Alle Rechte aus dem Gesetze vom 19. Juni 1901
sowie das Übersetzungsrecht sind vorbehalten.

Vorwort.

Das in naher Aussicht stehende Reichsgesetz über den Versicherungsvertrag bringt die gesetzliche Möglichkeit des Betriebes der Versicherung gegen Mietverluste. Über deren Durchführbarkeit herrschen aber große Meinungsverschiedenheiten, und mangels nahezu jeglicher Literatur sind die in Betracht kommenden Tatsachen kaum bekannt. Durch eine möglichst vollständige Zusammenstellung der Materialien und deren kritische Sichtung dürfte daher nicht nur eine erneute Erörterung über die Mietverlust-Versicherung hervorgerufen, sondern auch eine gewisse Grundlage für den praktischen Betrieb dieser Versicherung in Deutschland geboten werden, von der neben anderen Vorteilen auch eine günstige Einwirkung auf die Lösung des Problems der Wohnungsfrage zu erwarten ist. Wenngleich die vorliegende Schrift lediglich eine wirtschaftliche Studie sein will, mithin juristische und technische Erörterungen nur nebenbei enthält, so gelingt es ihr doch vielleicht, eine teilweise Revision der Ansichten über die Gewinnentgangsversicherung, insbesondere die Ernteversicherung, herbeizuführen.

Es sei gestattet, auch an dieser Stelle Herrn Obergerichtsanwalt Direktor Dr. Christian Hansson in Christiania für seine zahlreichen Auskünfte und meinem Assistenten, Herrn Dr. phil. Otto Meltzing, für seine Mitwirkung bei der Bearbeitung des historischen Materials meinen Dank auszudrücken.

Berlin W. 50, im Herbst 1907.

Alfred Manes.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Vorwort III

Allgemeines 1

Geschichte und Zustand der Versicherung gegen Mietverlust infolge von Brandschäden oder verwandter Elementarereignisse (Brand-Chomageversicherung) . . . 8

Geschichte und Zustand der Versicherung gegen Mietverlust infolge anderer Ursachen als Elementarereignisse (Konjunktur-Chomageversicherung) 77

Kritische Würdigung des Problems der Mietverlust-Versicherung 116

Allgemeines.

Dem Grundsatz, daß keine Versicherung zu einem Gewinn führen darf, könnte man sich leicht veranlaßt fühlen, den Satz gegenüber zu stellen, daß es für alle Verluste eine Versicherung geben sollte. Allein, von diesem Ziel sind wir noch weit entfernt. Es ist bisher eine ungelöste Frage geblieben, ob ein solches Ziel jemals erreicht werden kann, ja, ob es für die Menschheit überhaupt erstrebenswert wäre. Die Privatversicherung, zu deren Herrschaftsgebiet die Mietverlustversicherung ausschließlich zählt, verneint durch ihre heutige Praxis diese Frage. Ob mit Grund und Recht? Das für einen Einzelfall zu prüfen, gewährt der Gegenstand dieses Buches günstige Gelegenheit.

Man bezeichnet als Mietverlustversicherung mehrere ihrem Charakter nach grundverschiedene Versicherungsarten, so daß es notwendig erscheint, zunächst festzustellen, in welcher Form die Mietverlustversicherung überhaupt auftritt oder denkbar ist,

Berichtigungen.

Die beiden Seiten 115 und 116 sind zu umstellen, also S. 116 ist vor S. 115 zu lesen.

S. 38 Zeile 10 v. o. muß es statt Rüben heißen: „Biervorräten u. ähnl."

S. 106 Zeile 16 v. o. muß es statt 14% heißen: „¼%".

S. 108 Zeile 5 v. o. muß es statt 2 bis 3% heißen: „4 bis 5%".

hausungen oder Verringerung der Bevölkerung infolge von Wegzug oder aus ähnlichen Gründen leersteht. (Konjunktur-Chomageversicherung.)

3. Der Vermieter nimmt eine Versicherung gegen Mietverlust infolge der Zahlungsunfähigkeit seiner Mieter. Der Versicherungsfall ist hier gegeben, wenn der Mieter seinen Wohnungszins nicht entrichtet. Eine solche Versicherung erwähnt bereits Cornelius Walford;[1]) er nennt sie Rent Insurance und definiert diese als guarantee of rents securing punctual payment. Neuerdings ist unter dem Pseudonym Wilhelm Blumenreisinger von dem Beamten der Hypothekenbank des Königreichs Böhmen in Prag, Wilhelm Vesely[2]) eine urheberrechtlich besonders geschützte Veröffentlichung erschienen, in der Theorie und Praxis einer solchen „Mietzinsversicherung (Versicherung gegen Schaden der durch Nichtbezahlung des Mietzinses seitens des Mieters verursacht ist") in beachtenswerter Weise dargelegt wird. (Miet-Kreditversicherung.)

4. Der Mieter nimmt eine Police, durch welche ihm Ersatz versprochen wird für den Fall, daß er Miete für ein beschädigtes Gebäude zu zahlen hat, ohne daß er darin wohnen kann. In England z. B. hat ein Mieter auch dann Miete zu zahlen, wenn das von ihm bewohnte Grundstück derartig durch Feuer beschädigt ist, daß es als unbewohnbar gelten muß. Englische Policen werden beispielsweise ausgegeben für eine Zeitdauer von nicht mehr als 6 Monaten und bis zur Höhe von nicht mehr als 10 Proz. der Feuer-Versicherungssumme. Es gibt ferner z. B. Haushaltungs-Feuerpolicen, durch welche Mieter bis zu 20000 Mk. für höchstens 6 Monate versichert werden, während welcher das Haus unbewohnbar ist, oder die Police schließt eine ähnliche Entschädigung ein für die Zahlung von Hypothekenzinsen oder einer sonstigen Verpflichtung des Mieters während der Unbenutzbarkeit der gemieteten Räume. Lediglich als eine Modifikation stellt sich die Versicherung des Hauseigentümers dar, der sein eigenes Haus bewohnt und zufolge Brand desselben

---

[1]) Walford, The Insurance Cyclopedia. London 1871 ff., Bd. I. S. 207.

[2]) Blumenreisinger, Neue Versicherungszweige. 2. Abt. Selbstverlag. Prag 1905.

eine Mietwohnung beziehen muß. Durch die Police wird ihm diese Ausgabe vergütet.[1][2][3] (Mietersatz-Versicherung.)

5. Daneben findet sich die Mietverlustversicherung in der Form, daß für den Mieter, der infolge von Erwerbsunfähigkeit nicht in der Lage ist, die Miete aufzubringen, diese eine Anzahl von Monaten hindurch von der Versicherungsanstalt gezahlt wird. (Mietvorschuß-Versicherung.)

Der im Jahre 1883 in Zwickau i. Sa. gegründete Mietzinsunterstützungsverein in Krankheitsfällen gewährt z. B. seinen Mitgliedern Unterstützung in Krankheitsfällen bzw. bei Verunglückungen. Jedes neue Mitglied hat ein Eintrittsgeld und als Beitrag 5 Prozent des Mietzinses zu entrichten. Dafür gewährt der Verein eine Mietzinsunterstützung bis zu 6 Monaten. Ein noch originelleres Beispiel bietet der Bau- und Spar-Verein für den Kreis Steinburg in Holstein, der die Einrichtung einer Mietversicherung projektiert oder sogar durchgeführt hat, die den Zweck haben soll, den Mitgliedern gegen Zahlung eines wöchentlichen Beitrages von 5 Pf. bei einer Erwerbsunfähigkeit von länger als 4 Monaten (sobald ein genügender Fonds vorhanden ist, schon nach 3 Monaten) rückwirkend bis zum Eintritt der Erwerbsunfähigkeit die Mietezahlung bis zur Dauer von zwölf Monaten zu erlassen bzw. abzunehmen.[4])

Nur die unter Ziffer 1 und 2 genannten Kombinationen sind eigentliche Mietverlustversicherungen.

Demnach bleiben für eine eingehende Betrachtung nur die Versicherung gegen Mietverlust infolge von Brandschäden oder verwandter Ereignisse und zweitens infolge anderer Ursachen als Elementarereignisse, meist infolge ungünstiger Konjunktur, übrig.

---

[1]) Kitchin, The principles and finance of fire insurance, London 1904, S. 90.

[2]) Doyle, Rent Insurance, im Post Magazine und Insurance Monitor, 1907, S. 700 ff. u. 715 ff.

[3]) Joyce, A treatise on insurance, 4 Bände, San Franzisko 1897, S. 2755.

[4]) Vergl. auch Zeitschrift für Wohnungswesen I. u. II. Jahrg. Berlin 1903 und 1904, wo wiederholt von ähnlichen Einrichtungen und Projekten, wie sie namentlich Landrat Jungé (Itzehoe) im Interesse der schleswig-holsteinschen Baugenossenschaften vertritt, die Rede ist. Auch bei englischen, französischen und italienischen Bauvereinen finden sich Mietvorschuß-Versicherungskassen.

Eine feste Terminologie für das Gebiet unserer Studie fehlt; es finden sich sogar in der Literatur scharfe Widersprüche in der Auffassung der hier in Frage stehenden Begriffe. Es bedarf daher zunächst einer terminologischen Festlegung.

Bei beiden hier besprochenen Versicherungszweigen handelt es sich um die Versicherung entgehenden Gewinnes, und zwar einer Art von Gewinnentgang, für die der Ausdruck Chomageversicherung gebraucht werden kann und wird. Diese Verwertung der Bezeichnung Chomage dürfte übereinstimmen mit der Bedeutung des Wortes im Französischen, wo es bedeutet: leerstehen, stillstehen, feiern, außer Betrieb oder Verwendung, ohne Arbeitsgelegenheit sein. Ist unsere Auffassung richtig, dann ist diejenige, welche der schweizerische Gesetzgeber [1]) von dem Begriff Chomageversicherung hat, falsch, während wir mit der Auffassung des Begriffs, welche Prange[2]) vertritt, wenigstens teilweise übereinstimmen. Ersterer setzt nämlich Chomageversicherung der Versicherung indirekten Schadens gleich; letzterer bekämpft diese Definition als viel zu weit gehend und nennt Chomageversicherung nur die Versicherung gegen den Schaden, der durch das Feiern, den Stillstand des Betriebes, genauer durch die Verstopfung einer Einnahmequelle als Folge des Brandes dem Versicherten entsteht, so daß Chomageversicherung der engere, Gewinnentgangsversicherung der weitere Begriff ist. Für uns ist aber die Mietverlustversicherung sowohl in der Form der Brand-Chomageversicherung wie in der Form der Konjunktur-Chomageversicherung wieder nur je eine Unterart des oben von uns gekennzeichneten Begriffs der Chomageversicherung überhaupt, deren andere wichtige Zweige, wie z. B. die Fabrik-Chomageversicherung (Versicherung des Gewinnentganges infolge von Warenverderbs, Kundenverlust etc., veranlaßt durch Stillstand einer abgebrannten Fabrik) hier nicht zur Erörterung gelangen. Im Gegensatz zu dieser Fabrik-Chomageversicherung lassen sich die beiden hier besprochenen

---

[1]) Beschluß des schweizerischen Bundesrats vom 9. Mai 1902. Vgl. unten S. 28.

[2]) Prange, Kritische Betrachtungen zu dem Entwurf eines Gesetzes über den Versicherungsvertrag. Leipzig 1904.

Arten als Gebäude-Chomageversicherungen bezeichnen.[1]) Aber nur die Brand-Chomageversicherung ist, vom Gesichtspunkt der Feuerversicherung aus betrachtet, eine Versicherung indirekten Schadens. Die Konjunktur-Chomageversicherung ist eine Versicherung direkten Schadens, da hier als eigentlicher und alleiniger Versicherungsfall das Leerstehen in Betracht kommt; bei der Feuerversicherung hingegen ist das Leerstehen einer Wohnung zufolge Brand durchaus nicht immer mit dem Versicherungsfall, dem Brandereignis verknüpft; wenn aber das Leerstehen erfolgt, ist es eine indirekte Folge des Brandes.

Mit der hier vertretenen Auffassung stimmt offenbar auch die Auffassung des deutschen Gesetzgebers überein, welche aus der Begründung zu § 89 des Gesetzentwurfs über den Versicherungsvertrag zu erkennen ist.

Man könnte geneigt sein, Einspruch zu erheben gegen die in diesem Buche vorgenommene Verquickung zweier Versicherungsarten, die in der Praxis noch niemals von derselben Gesellschaft betrieben worden sind, und für die eine einheitliche Prämie und gleichlautende Bedingungen festzusetzen, technisch kaum möglich sein dürfte. Der Einwand ist vielleicht berechtigt vom Standpunkt des Versicherers. Aber vom Standpunkt des Versicherten, des Vermieters aus betrachtet, ergibt sich ein ganz anderes Bild: Der Vermieter will und soll gedeckt werden gegen Schäden, die ihm durch Leerstehen von Wohnungen erwachsen können, gleichviel, ob das Leerstehen in einem Brand oder in einer Wirtschaftskonjunktur seine Ursache hat. Ob man dann bei der praktischen Durchführung etwa eine Police konstruiert, in welcher diese beiden, vom Standpunkt der Versicherungstechnik aus heterogenen Versicherungsarten

[1]) Es muß nicht geringes Erstaunen hervorrufen, daß in zwei sonst so zuverlässigen Werken, wie es die Konversationslexiken von Meyer und Brockhaus sind, auch in den neuesten Auflagen bei dem Artikel Chomageversicherung ausschließlich auf das Werk von Denjean: L'assurance contre le chômage, Paris 1899, verwiesen wird. Dieses Werk beschäftigt sich aber lediglich mit Arbeitslosenversicherung, welche im Französischen ebenfalls als Assurance contre le chômage bezeichnet wird, während die Artikel über Chomageversicherung in den beiden Lexiken nur die Feuerversicherung im Auge haben. Die Verfasser der beiden Aufsätze sollten keine Bücher zitieren, die sie nicht wenigstens in der Hand gehabt haben! Es gibt bisher überhaupt kein Buch über die Feuer-Chomageversicherung.

vereinigt werden, oder ob man die beiden Zweige auch äußerlich vollständig trennt, ist ohne theoretische Bedeutung. Daß aber eine Vereinigung durchaus denkbar ist, dafür mag als Beispiel die Transportversicherung angeführt werden, die sich auch darstellt als ein Konglomerat vieler, in der sonstigen Praxis getrennter Versicherungszweige; denn diese Versicherung deckt Schäden, für welche, wenn es sich nicht um den Transport von Waren handelte, besondere Feuer-, Diebstahl-, Glas-, Maschinenversicherungspolicen usw. genommen werden müßten. Andrerseits würde der Umstand, daß bisher eine Verquickung von zwei so verschiedenen Zweigen wie Brand- und Konjunktur-Chomageversicherung nicht üblich gewesen ist, nicht gegen eine solche Vereinigung in der Zukunft sprechen, da doch die Versicherung in steter Entwicklung begriffen ist, insbesondere aber es auch denkbar wäre, daß Hausbesitzervereine in der Form von Gegenseitigkeitsanstalten solche Versicherungen einführten.[1])

Bei beiden Mietverlustversicherungen, der Brand- wie der Konjunktur-Chomageversicherung, taucht auch das legislatorische Problem auf, ob die Versicherung entgehenden Gewinnes überhaupt statthaft ist. Es berührt eigentümlich, daß sich wiederholt die Versicherungs-Gesellschaften selbst gegen die Mietverlustversicherung ausgesprochen haben und noch heute aussprechen. Aber vielleicht geht es hier wie mit der Haftpflichtversicherung. Eine der führenden Haftpflichtversicherungs-Gesellschaften Deutschlands hat in den 70er Jahren eine Eingabe an den Reichstag gerichtet, welche darauf hinausging, die Haftpflichtversicherung überhaupt zu verbieten, da sie unmoralisch und geradezu staatsgefährlich sei.[2]) Heute betreibt die damalige Beschwerdeführerin die Haftpflichtversicherung als eine

---

[1]) Für kombinierte Policen, die neuerdings in England aufkommen (z. B. als Household policies, das Feuer-, Diebstahl- und Haftpflichtrisiko der Haushaltungsvorstände umfassend) lassen sich eine Reihe Gründe geltend machen. Ein Hausbesitzer zahlt lieber eine etwas höhere Prämie, wenn er durch dieselbe Police gegen Feuer, Einbruch, Mietverluste usw. gedeckt ist, als daß er für jede einzelne Gefahr eine besondere Versicherung abschließt. Auch Kitchin a. a. O. tritt für kombinierte Policen ein.

[2]) Vergl. Manes, Die Haftpflichtversicherung, ihre Geschichte, wirtschaftliche Bedeutung und Technik. Leipzig 1902, S. 24.

der bedeutendsten Gesellschaften auf diesem Gebiet und würde lebhaft dagegen protestieren, wollte jemand ihren Betreib als unmoralisch bezeichnen.

Daß sich auch die Auffassungen der Gesetzgeber inbezug auf die Zulässigkeit einer Mietverlustversicherung in verhältnismäßig kurzer Zeit ändern können, zeigt der Entwurf eines Reichsgesetzes über den Versicherungsvertrag. Dieser Entwurf aus dem Jahre 1903 gestattet ausdrücklich, was durch Vorschrift eines preußischen Ministeriums vom Jahre 1897 verboten war.

In der Begründung des Gesetzentwurfs heißt es: „Die Versicherung entgehenden Gewinnes kommt einem wirtschaftlichen Bedürfnis entgegen, da die Deckung des einfachen Sachwertes keineswegs in allen Fällen genügt, um die Vermögensnachteile auszugleichen."

Versicherung gegen Mietverluste infolge von Brandschäden und anderen Elementarereignissen (Brand-Chomageversicherung).

I. Geschichtliche Entwicklung.[1])

Wie schon der Name erkennen läßt, ist die Brand-Chomageversicherung zuerst in Frankreich ausgebildet worden. Hier ging die Feuerversicherungspraxis, während sie anderswo, wie auch in Deutschland, im allgemeinen bei dem Grundsatz verharrte, nur gegen direkte Schäden zu versichern und Vergütungen irgendwelcher Art bei Gewinnentgang nicht zu leisten, schon früh dazu über, neben dem Ersatz des direkten auch den des indirekten Schadens zu übernehmen. Man geht wohl nicht fehl, wenn man annimmt, daß sie zu diesem Vorgehen vor allem durch die §§ 1733 bis 1735 des Code Civil veranlaßt worden ist.[2]) Denn wenn es

[1]) Das Material für den historischen Teil ist in zahlreichen inländischen und ausländischen Zeitschriften zerstreut. Besonders ergiebig ist die Nachforschung in den Annalen des gesamten Versicherungswesens (Leipzig seit 1870), den Mitteilungen der öffentlichen Feuerversicherungsanstalten (Merseburg seit 1869) und im Post-Magazin and Insurance Monitor (London seit 1840); vieles findet sich auch Wallmanns Versicherungs-Zeitschrift (Berlin seit 1867), in Masius Rundschau des gesamten Versicherungswesens (Leipzig seit 1851) und in der Zeitschrift für Versicherungswesen (Berlin seit 1877); einige Notizen finden sich in der Deutschen Versicherungs-Zeitung (Berlin seit 1860) und in der Oesterreichischen Revue (Wien seit 1876).

[2]) Art. 1733. Der Mieter oder Pächter ist für Feuersbrunst verantwortlich, er beweise denn: daß die Feuersbrunst durch Zufall oder durch höhere Gewalt oder durch einen Fehler in der Baukunst entstanden, oder daß das Feuer von einem benachbarten Hause mitgeteilt ist.

Art. 1734. Sind der Mieter mehrere, so haben alle solidarisch für Feuersbrunst zu haften, sie beweisen denn: daß das Feuer in der Wohnung eines von ihnen ausgebrochen ist, in welchem Falle dieser allein hierfür verantwortlich ist, oder es beweisen einige von ihnen: daß bei ihnen das Feuer nicht ausbrechen konnte, in welchem Falle diese hierfür nicht haften.

Diese Bestimmungen wurden im Jahre 1882 für Frankreich, 1881 für Elsaß-Lothringen und 1891 für Luxemburg abgeändert.

sich in diesen Gesetzesbestimmungen zunächst auch nur darum handelt, eine Haftpflicht des Mieters für fahrlässigen Brandschaden dem Vermieter gegenüber zu stipulieren, so mußte doch die Tatsache, daß der Mieter nicht allein den direkten Schaden zu ersetzen hatte, sondern dem Vermieter auch für die indirekten Brandschäden haftete, den Gedanken, eine Versicherung des Gewinnentgangs einzuführen, überhaupt fördern. Es bildete sich daher neben der Form der Versicherung, die den Mieter von seiner Haftpflicht befreite, jene andere aus, die dem Vermieter den gleichmäßigen Fortbezug seiner aus der Miete gewonnenen Rente zusicherte. In welcher Weise diese Versicherung praktisch gehandhabt wurde, kann am besten aus den Policebestimmungen ersehen werden, die in einer aus dem Jahre 1857 stammenden Police, der ältesten, die beigebracht werden konnte, folgenden Wortlaut haben:

Police du risque de chômage après incendie.

Art. I. La compagnie garantit contre le dommage résultant, pour un établissement de commerce ou d'industrie, du chômage forcé, et pour la propriété et la location, des. nonvaleurs et non-jouissances, pendant le temps nécessaire, à la réparation du dégât matériel causé par l'incendie.

Art. II. Le risque de chômage n'est garanti que pour le cas d'incendie que la compagnie prend à sa charge dans ses polices spéciales, et ne peut, dans aucun cas, excéder le terme d'une année.

Art. III. L'assuré n'a droit à aucune indemnité pour le chômage ou non-jouissance, si la maison, usine, ou fabrique n'est pas reconstruite après l'incendie.

Art. IV. Tout dommage que n'arrête pas le roulement de l'usine ou de la fabrique assurée, ou qui ne prive pas, soit le propriétaire, de ses revenus, soit le locataire, de la jouissance des lieux loués, ne donne droit à aucune indemnité au profit de l'assuré.

Art. V. Les primes d'assurances sont payées comptant et d'avance au bureau de la compagnie ou de ses agents. A défaut de paiement dans un délai de quinze jours de l'échéance

de la prime, et après une simple mise en demeure, l'assuré n'a droit, en cas d'incendie, à aucune indemnité de chômage ou non-jouissance, et la compagnie peut à son choix résilier ou maintenir la police.

Art. VI. L'assuré doit déclarer en quelle qualité il agit; en cas de vente, décès ou faillite, l'assuré, les héritiers ou ayant-cause, restent obligés au paiement de la prime pendant la durée du contrat; ils doivent immédiatement déclarer leur qualité et la faire mentionner dans la police.

Art. VII. Avant de faire des changements dans les lieux assurés, avant d'y introduire des marchandises qui peuvent par leur nature multiplier ou aggraver les risques, avant d'en changer la destination par une profession ou fabrique qui augmente les chances d'incendie, avant de transporter les objets assurés dans d'autres lieux que ceux désignés dans la police, l'assuré est tenu d'en faire la déclaration à la compagnie et de payer une augmentation de prime, s'il y a lieu.

Art. VIII. Faute des déclarations prescrites par les articles 6 et 7 l'assuré ou ses ayant-cause n'ont droit à aucune indemnité pour chômage ou non-jouissance, en cas d'incendie; lors de ces déclarations, la compagnie se réserve le droit de résilier ses polices. Toute fausse déclaration ou réticence de la part de l'assuré, qui tendrait à diminuer le risque ou à en changer l'objet, annule l'assurance.

Art. IX. Aussitôt que l'incendie se déclare, l'assuré doit employer tous les moyens en son pouvoir pour en arrêter les progrès.

Art. X. Dans les vingt-quatre heures qui suivent l'incendie, l'assuré doit en donner avis au directeur de la compagnie, si le sinistre a lieu à Paris, ou à ses agents, si le sinistre a lieu à l'extérieur.

Art. XI. La compagnie et l'assuré doivent, dans les cinq jours à compter de la notification du sinistre, nommer chacun un expert; les deux experts réunis déterminent le temps strictement nécessaire pour rétablir les lieux en état de roulement ou de jouissance et faire cesser le préjudice résultant des dégâts causés par l'incendie. En cas de partage d'avis entre les deux

experts, la partie la plus diligente fait immédiatement nommer un tiers expert par le tribunal de commerce.

Art. XII. La compagnie pait le montant de la somme reconnue par les experts comme indemnité de dommage résultant pour l'assuré du chômage ou des non-jouissances, mais en prenant pour maximum la somme portée dans la police comme représentant le produit de l'année entière.

Art. XIII. Dans aucun cas, la compagnie ne sera tenue de payer au-delà du montant de sa police.

Art. XIV. Tout dommage reconnu est payé comptant trois mois après la mise en activité ou en valeur des objets incendiés.

Art. XV. Toute contestation entre l'assuré et la compagnie, sur les dommages, sur les opérations et les évaluations des experts, et sur l'exécution de la présente police, est jugée au siège de la compagnie conjointement par trois arbitres choisis, l'un par l'assuré, le deuxième par la compagnie, le troisième par les deux arbitres réunis, ou, faute par eux de s'entendre sur le choix de ce troisième arbitre, par le président du tribunal de commerce du département de la Seine. Les arbitres et experts sont dispensés de toutes formes judiciaires.

Les frais d'arbitrage et d'expertise sont payés par moitié entre la compagnie et l'assuré.

Art. XVI. Toute action en paiement de dommage est prescrite par six mois du jour de l'incendie ou des dernières poursuites.

In dieser Form breitete sich die Brand-Chomageversicherung in den nächsten Jahrzehnten weiter aus, obgleich ein Gutachten des französischen Staatsrates vom 24. und vom 30. Dezember 1874 erklärt hatte, daß der Artikel 347 des französischen Handelsgesetzbuches, welcher die Versicherung des erhofften Gewinnes verbietet, auch auf die Brand-Chomageversicherung anwendbar sei, und trotz mancherlei Einwendungen gegen diese Branche, der man Anreiz zu Spekulationsbrandstiftungen, auch in Fachkreisen und in der Versicherungspresse, vorwarf. Die größere Ausdehnung des Geschäfts führte im Laufe der Ent-

wicklung naturgemäß zu einer verschiedenen Praxis bei den einzelnen Anstalten.

So versicherten die drei Gesellschaften Globe, Provinciale, Foncière die Mieten, welche die Hausbesitzer infolge eines Brandes einbüßten. Außerdem versicherte die Globe die Gewinne, welche die Fabrikanten oder Geschäftsleute nicht mehr aus ihrem Geschäftsbetriebe erzielen konnten, wenn derselbe durch einen Unglücksfall unterbrochen wurde, ohne daß jedoch gesagt war, auf welche Weise diese Gewinne berechnet werden sollten. Die Provinciale garantierte in demselben Falle jährlich 6 Prozent des in dem Betriebe angelegten Kapitals. Die Foncière sprach von einer Entschädigung, welche die Verzinsung der durch den Brand des Materials, der Utensilien, Waren oder Rohstoffe unproduktiv gewordenen Kapitalien darstellt. Sie sicherte ferner den Mietern, Geschäftsleuten usw. eine Schadloshaltung für den Verlust zu, welcher ihnen aus dem zeitweisen Fehlen ihrer Möbel oder sonstigen beweglichen Objekte erwachsen kann. Auch für diesen Fall ist nicht angegeben, in welcher Weise die Größe des eventuellen Schadens bemessen werden soll.

Sämtliche drei Gesellschaften schlossen von diesen Versicherungsarten dieselben Risiken aus, welche sie für die gewöhnliche Feuerversicherung ablehnen, z. B. Pulverfabriken, Pulvermagazine usw. Die Foncière gewährte nur denjenigen Risiken Versicherung, welche auch gegen gewöhnliche Feuerschäden bei ihr versichert sind. Die gewöhnlichen für die Feuerversicherung geltenden Bedingungen betr. Eigentumswechsel, Orts- usw. Veränderungen, Prämienzahlung, Anzeige eines Schadenfalles galten auch für die Feuer-Chomageversicherung.

Die Maximal-Versichungssumme setzen die Gesellschaften Globe und Provinciale für Fabriken usw. auf den durchschnittlichen Jahresgewinn, für Wohnhäuser auf den gewöhnlichen Mietsertrag fest; bei geringerer Versicherungssumme blieb der Versicherte verhältnismäßig Selbstversicherer; auf der anderen Seite war vorgeschrieben, daß die Versicherung niemals zu einem Gewinn für den Versicherten führen dürfe. Der wirk-

liche Verlust mußte daher nach einem Schadensfalle durch eine kontradiktorische Aufnahme festgestellt werden.

Bei der Gesellschaft Globe bemaß sich die Entschädigung:

1. für Wohnhäuser nach Maßgabe der Dauer der Nichtbewohnbarkeit und der Höhe des Mietsertrages zur Zeit des Schadenfalles.

2. für Handelsgeschäfte, industrielle Etablissements usw. nach Maßgabe der Zeit, welche durch die Experten als hinreichend für den Wiederaufbau oder die Reparatur der brandgeschädigten Gebäude bzw. zum Ersatz oder zur Reparatur des industriellen Mobiliars bzw. der Waren erklärt wurde, sowie gemäß des in den letzten drei Jahren vor dem Brande usw. durchschnittlich erzielten Geschäftsgewinnes, wie er sich aus den Geschäftsbüchern ergab.

In keinem Falle garantierte die Gesellschaft für eine längere Feierzeit als ein Jahr.

Für den Fall, daß die Geschäftsbücher verbrannt waren und der Versicherte den Geschäftsgewinn der letzten drei Jahre nicht justifizieren konnte, betrug die Entschädigung 6 Prozent des angelegten Betriebskapitals. Dasselbe galt, wenn das Etablissement noch kein ganzes Jahr hindurch im Betriebe gewesen war.

Aus dieser letzten Bestimmung ergab sich in Zeiten von Geschäftskrisen usw., wenn das Etablissement keinen Reingewinn von 6 Prozent abwarf, aus der Versicherung für den Versicherten im Schadensfall offenbar ein Gewinn, der doch, wie oben erwähnt, niemals eintreten sollte.

Die Provinciale nahm sogar als feste und unveränderliche Basis für die Bemessung der Entschädigung einen Zins von 6 Prozent des Kapitals an, welches im Handelsgeschäft oder in der Fabrik inventiert war. Sie zahlte dementsprechend pro rata der Dauer der Betriebs-Unterbrechung. Gleichwohl war der Versicherungsunternehmer verpflichtet, seinen ganzen durchschnittlichen Geschäftsgewinn zu versichern, obwohl dieser 10, 15, 20 oder mehr Prozent betragen konnte, sodaß er eine Prämie nach Maßgabe von 10 bis 20 Prozent Geschäftsgewinn zahlte und im Schadensfalle nur 6 Prozent erhielt.

Die von der Foncière zu zahlende Entschädigung richtete sich nach der Summe, welche in der Feuerversicherungssumme stipuliert war, sowie nach der in der Police festgesetzten Jahresverzinsung (Geschäftsgewinn). Sie wurde nur nach Maßgabe der Zeit berechnet, welche materiell zur Wiederherstellung, Reparatur oder zum Ersatz der brandbeschädigten Gegenstände erforderlich war, belief sich jedoch höchstens auf ein Jahr. Die Zeit wurde durch gütliche und kontradiktorische Expertise festgestellt. Die Feuer-Chomageversicherung war nur insoweit wirksam, als sie einen Zuschlag zu der Vergütung für einen versicherten Brandschaden gewährleistete. Jede Verwirkung, welche hinsichtlich der Feuerversicherung eintrat, bezog sich auch auf die Feuer-Chomageversicherung. Im Falle der Nicht-Wiederherstellung ermäßigte sich die Ersatzpflicht der Gesellschaft um die Hälfte.

Sämtliche drei Gesellschaften zahlten keine Entschädigung, wenn der Brand zur Zeit einer Liquidation, einer vorläufigen Zahlungseinstellung oder eines Fallissements eintrat. Bedenklicher war die Praxis der Gegenseitigkeitsgesellschaft Clémentine, die den bei ihr versicherten Industriellen ein besonderes Kapital garantierte, das auf das Fünfzehnfache der nach einem Brande des Etablissements den Arbeitern zu zahlenden Löhne festgesetzt war.

Hatte die Ausdehnung des Brand-Chomagegeschäfts die Praxis veranlaßt, dasselbe in verschiedenen Formen auszugestalten, so lag hierin gleichzeitig der Grund, weshalb der Verband der französischen Feuerversicherungs-Gesellschaften es unternahm, für diesen Geschäftszweig einheitliche Bedingungen zu schaffen.

Die wichtigsten derselben lauten folgendermaßen:

„Der Prämiensatz für die Versicherung des Mietentgangs infolge des Brandes eines Wohnhauses kommt dem bei der Feuerversicherung dieses Hauses geforderten Satze gleich. Die Prämie wird nach dem Kapital berechnet, das die Summe sämtlicher Miteinnahmen (den Gesamtzins) repräsentiert. Die Versicherung des Mietverlustes ist nur dann statthaft, wenn das betreffende Objekt auch gegen Feuer versichert ist. Sie wird gewährt, entweder mittels eines Anhanges zur Police, oder sie

ist in der Feuerversicherungspolice selbst gegen die nach vorerwähnten Grundsätzen berechnete Prämie einbegriffen. Die betreffende Klausel, welche in die Police oder in den Anhang aufgenommen wird, lautet: „Die Summe von 5000 Frcs. (vorausgesetzt, daß das Haus jährlich diesen Betrag abwirft) wird dem Versicherten gegen die infolge eines Brandes entstandene Chomage oder den Mietentgang der versicherten Gebäude garantiert, ohne daß hierdurch dem Paragraph (hier folgt die Nummer des Paragraphen, welcher die Haftpflicht der Gesellschaft für materielle Schäden formuliert) der allgemeinen Versicherungsbedingungen Abbruch geschehen würde. — Die Vergütung beim Eintritt des versicherten Ereignisses wird nach dem unumgänglich notwendigen Zeitraume berechnet, der nach dem Gutachten der Sachverständigen zur Wiederherstellung und Instandsetzung der durch Feuer beschädigten Objekte erforderlich ist, doch darf der Termin 1 Jahr nicht übersteigen. Die Entschädigung erstreckt sich auch niemals auf die nach Vollendung der betreffenden Rekonstruktions- und Restaurierungsarbeiten etwa seitens der Mieter bewirkten Defekte; sie ist erst fällig, wenn die brandbeschädigten Objekte sich wieder in einem bewohnbaren Zustande befinden; sie darf keinesfalls die durch Mietentgang bewirkte reine Mindereinnahme an Zins überschreiten, so daß die fortlaufenden Steuern usw. nicht in Anrechnung gebracht werden dürfen. Im Falle beim Eintritt des Brandschadens die auf Grund von Steuerdokumenten oder auf mündliche Erklärungen der Mietparteien konstatierte Jahreszins-Gesamteinnahme die versicherte Summe übersteigt, ist der Versicherte hinsichtlich des Überschusses sein eigener Versicherer, und ist er in dieser Eigenschaft nach der Höhe des Verlustes pro rata zugleich mit der Gesellschaft haftpflichtig. — Im Wege einer Spezialversicherung können hinwiederum die Mieter sich eine Vergütung bis zur Höhe des versicherten Betrages für jenen Fall garantieren, wenn ein Bestandteil der Entschädigung, welche sie im Brandschadenfalle an den Hauseigentümer zu leisten verpflichtet sind, der dem letzteren infolge des Brandes verursachte Mietentgang wäre. Diese supplementäre Versicherung als Ergänzung der Versicherung des sogenannten „risque

locatif" wird in einem besonderen Paragraphen stipuliert und schließt sich dem Texte rücksichtlich der Versicherung der Lokalrisiken an. Die betreffende Klausel hat folgende Fassung: „Die Summe von . . . . . (die Fixierung der Summe bleibt hier dem Versicherten überlassen und braucht sich, wie hoch sie für diese Spezialversicherung auch sei, nicht nach der Hauptversicherungssumme zu richten) wird dem Versicherten garantiert für den Fall, wo seine Verantwortlichkeit als Mieter im Brandschadenfalle auch den Ersatz des Mietverlustes in sich begreift. Diese Garantie wird ohne jede Derogation des Paragraphen . . . . . (folgt die Nummer des Paragraphen, welcher die Verantwortlichkeit der Gesellschaft für materiellen Schaden formuliert) der allgemeinen Versicherungsbedingungen gewährt. Der Prämiensatz ist der gleiche wie derjenige der Versicherung des Lokalrisikos."

Das Vorgehen Frankreichs auf dem Gebiet der Brand-Chomageversicherung blieb natürlich nicht ohne Einfluß auf die benachbarten Länder, so daß es nicht Wunder zu nehmen braucht, wenn im Jahre 1870 auch in Hamburg der Plan einer Haus-Chomageversicherung auftauchte, für den die Praxis der in London und 1870 auch in Paris domizilierten Union internationale, die jenen Geschäftszweig aufgenommen hatte, die Grundlage abgeben mußte.

Nach dem hamburgischen Projekt, das von einem Häusermakler herrührte, sollte eine Versicherungs-Aktiengesellschaft gegen Mietverlust mit einem Garantiekapital von 100000 Talern errichtet werden. Die versicherten Grundeigentümer hatten eine Prämie von 1 bis höchstens 3 Prozent zu zahlen, wohingegen die Gesellschaft den Mietwert feststellte und $^2/_3$ des taxierten Mietwertes ersetzte.

In der Begründung des Planes hieß es: Der Grundstückseigentümer hat den Vorteil, mit mehr Ruhe jeder schlechten Periode entgegensehen zu können, weil er weiß, wieviel ihm sein Haus in der schlimmsten Zeit einbringen muß; er kann seinen Mietzins leichter erzielen, da er nötigenfalls der Gesellschaft sein Lokal für $^2/_3$ der Miete überläßt; er schützt sich dagegen, kurz vor dem Mietetermin sich von Reflektanten

pressen zu lassen, wodurch er oft gezwungen wird, sein Lokal auf längere Zeit zu reduzierter Miete abzugeben; es wird ferner durch die Sicherheit der Einnahme sich das Grundwesen wieder heben und Manchen veranlassen, ein solches zu erwerben, wodurch der Grundwert steigen wird; es werden endlich auch die letzten Hypotheken sich leichter beschaffen lassen, da ein versichertes Grundstück dem Hypothekeninhaber bis zu einer höheren Summe größere Sicherheit bietet, als ein unversichertes.

Die Wirksamkeit der projektierten Gesellschaft sollte sich zunächst auf Hamburg beschränken, doch wurde das Projekt als unpraktisch verworfen und gelangte daher nicht zur Ausführung.

Zwei Jahre später versuchte in Berlin ein Dr. jur. Kletke die Gründung einer Versicherungs-Gesellschaft gegen Verlust von Mieten, welcher dem Eigentümer durch die teilweise oder völlige Zerstörung von Immobilien infolge von Feuer oder Explosion entsteht. Zunächst war die Gründung einer Gegenseitigkeitsanstalt beabsichtigt, dann die einer Aktiengesellschaft Da mit Recht gegen die Errichtung einer neuen Anstalt geltend gemacht wurde, sie werde, wenn sie sich lediglich auf den einen Versicherungzweig beschränke, Fiasko machen, denn die Privatanstalten würden sich, um ihre Versicherten nicht zu verlieren, allen versicherten Eigentümern gegenüber sofort bereit erklären, die Mietsverlustversicherung billiger zu übernehmen, als die neue Anstalt sie gewähren könne, wurde auch dieser Plan nicht in die Wirklichkeit umgesetzt.

Im gleichen Jahre, in welchem das Berliner Projekt auftauchte, wurde die Mietverlustversicherung bereits erfolgreich in den skandinavischen Ländern betrieben und zwar scheint hier die Feuerversicherungs-Gesellschaft Norden vorangegangen zu sein, die diesen Zweig unter den folgenden Bedingungen aufnahm:

1. Die Gesellschaft übernimmt die Versicherung der Hauseigentümer gegen den Verlust an Mietzins, welcher dadurch entsteht, daß ihre Häuser oder Wohnungen durch Brandschaden unbewohnbar gemacht werden. Die Gesellschaft erstattet

die Miete von dem Tage ab, an welchem der Brand stattfand und verpflichtet sich ebensowohl zur Auszahlung derjenigen Miete, welche der Versicherte laut Mietkontrakt zu empfangen hätte oder, nach Übereinkommen, derjenigen Miete, welche der Hauseigentümer vom Abmieter verlangt haben würde, falls der Brandschaden nicht eingetroffen wäre. Nicht nur diejenige pränumerando gezahlte Miete, die auf Grund des Feuers vom Hauseigentümer zurückerstattet werden muß, sondern auch diejenige, welche aus gleichem Grunde vom Abmieter nicht eingehoben werden kann, findet Ersatz durch die Gesellschaft.

2. Wird ein niedergebranntes Gebäude nicht wieder aufgeführt oder wird eine durch Feuer ruinierte Wohnung nicht wieder in Stand gesetzt, so ersetzt die Gesellschaft nur den Mietzins, welcher auf die Zeit bis zum Beginn des nächsten Ziehtages entfallen würde. Im anderen Falle bezahlt die Gesellschaft die Miete bis zu demjenigen halbjährlichen Ziehungstermin, bis zu dem das Gebäude in gleicher Weise wie das niedergebrannte wieder aufgeführt und bewohnbar gemacht werden kann, ebenso erfolgt bezüglich einer Wohnung solange Schadenersatz, bis sie in den früheren Zustand gebracht wird.

3. Jedoch erstreckt sich die Verpflichtung der Gesellschaft nur auf ein Jahr, wenn das versicherte Haus bis dahin ganz unbewohnbar geblieben ist, ebenso auf nur dreiviertel Jahr, wenn dasselbe mit einer einzelnen Wohnung der Fall ist.

4. Wird ein Haus oder eine Wohnung, nachdem sie in brauchbaren Zustand versetzt wurde, wieder in Gebrauch genommen vor demjenigen Ziehtage, bis wohin die Gesellschaft zur Zahlung der Miete verpflichtet war, so ermäßigt sich der Betrag um die Miete, welche vom Einzug bis zum genannten Ziehtage zu entrichten ist. Für Wohnungen wird der Abzug nach der Specification in der Police im Verhältnis zum entsprechenden Zeitraum festgestellt.

5. Vergütungen, welche der Eigentümer dem Abmieter gewährt, für Wegnahme von einzelnen Teilen von deren Wohnungen oder für die mit der Reparation verbundenen Unannehmlichkeiten, betreffen die Gesellschaft nicht.

6. Wenn der Besitzer selbst eine Wohnung benutzt oder wenn derselbe an andere eine solche ohne Ersatz zum Gebrauch überläßt, oder wenn ein Haus oder eine Wohnung zu anderen als Wohnungszwecken verwandt wird, muß der Versicherungsbetrag in der Police specificiert werden.

7. Kann die Gesellschaft sich nicht mit dem Versicherten einigen über die Bestimmung der Zeit, welche erforderlich ist zur Instandsetzung einer Wohnung, zur Wiederaufführung eines Hauses, oder über die Notwendigkeit des Umziehens der Bewohner und dergl., so wird die Angelegenheit durch drei von der Gesellschaft ernannte Schiedsrichter entschieden, deren Salair von der Partei zu bezahlen ist, gegen welche das Urteil gefällt wird.

In welchem Umfange dieser Versicherungszweig sich Eingang zu verschaffen vermochte, geht daraus hervor, daß im Jahre 1874 die Feuerversicherungs-Gesellschaft Norden in Christiania ein Risiko von Spd. 363,000 versichert hatte. Die Prämieneinnahme des genannten Jahres belief sich auf Spd. 774, wovon Schadenzahlungen nicht geleistet zu werden brauchten. In den Jahren 1872—74 erzielte die Gesellschaft Norden Spd. 4325 an Prämien und hatte Spd. 256 an Schäden zu vergüten.

Nur wenig später entschloß sich auch eine Anzahl österreichischer Anstalten auf Anregung der Assicurazione Generali zur Einführung der Versicherung gegen Schäden durch Mietentgang oder Betriebsstillstand infolge von Bränden oder Explosionen, und einigten sich über folgende gemeinsame Bestimmungen:

Die Gesellschaft versichert gegen eine besondere Prämie den Entgang am Reinerträgnisse, welcher an den versicherten Gegenständen durch die nach der bestehenden Feuerversicherung ersatzpflichtigen Schäden hervorgerufen ist. Sie vergütet daher dem Hauseigentümer den Entgang am Reinerträgnisse aus der Miete oder den Verlust des Gebrauches von ihm selbst benutzter Lokalitäten, dem Fabrikanten und Gewerbetreibenden den Ausfall am Reinerträgnisse, welcher durch gänzliche oder teilweise Unterbrechung des Betriebes entsteht. Die Versicherung kann sich nie auf mehr als den Betrag des einjährigen Reinerträg-

nisses erstrecken. Die Gesellschaft versichert nicht gegen Schäden aus Anlaß etwa bedungener Konventionalstrafen oder sonstiger Ersatzleistungen, welche durch nicht eingehaltene Lieferungsfristen oder durch andere Verbindlichkeiten dem Versicherten zur Last fallen. Ferner ist eine Entschädigung nicht zu leisten, wenn der Schadensfall nicht tatsächlich eine Feierzeit und einen Verlust am Reinerträgnisse oder eine Unterbrechung des Betriebes nach sich gezogen hat, ebensowenig wenn er zur Zeit einer bevorstehenden oder während einer schon eingetretenen Liquidation des Geschäftes, Zahlungs- oder Betriebseinstellung oder eines Konkurses eintreten sollte. Sobald die Gebäude oder die gewerblichen Anlagen, für welche die Versicherung gilt, in anderen Besitz übergehen, bezw. sobald die Art des Betriebes verändert wird, erlischt die Entschädigungsverpflichtung der Gesellschaft. Dieselbe tritt jedoch wieder in Kraft, wenn die Gesellschaft nach Kenntnisnahme des betreffenden Umstandes zur Fortsetzung der Versicherung schriftlich sich bereit erklärt hat. Das nachgewiesene jährliche Reinerträgnis dient als Grundlage für die Berechnung des Entgangs. In allen Fällen, in welchen das Reinerträgnis sich nicht gleichmäßig auf das ganze Jahr verteilt, sondern in gewissen Perioden ab- und zunehmend ist, ist der durch den Schadensfall verursachte Ausfall derart nachzuweisen, daß der wirkliche Ausfall, welcher sich auf die Zeit vom Schadensfalle bis zur Wiederherstellung oder bis zur Wiederaufnahme des Betriebes bezieht, genau bestimmt werden kann. Ist das wirkliche jährliche Reinerträgnis geringer, als die dafür versicherte Summe, so wird der Ersatzberechnung jenes geringere Reinerträgnis zu Grunde gelegt. Wenn das jährliche Reinerträgnis die dafür versicherte Summe übersteigt, so wird der Entgang pro rata, d. h. nach dem Verhältnis der Höhe des nachgewiesenen jährlichen Reinerträgnisses zur Versicherungssumme berechnet; wenn ferner aus einer besonderen Versicherungsbestimmung hervorgeht, daß nur ein im Voraus bestimmter Teil des jährlichen Reinerträgnisses versichert wurde, so ist auch nur der dieser Bestimmung entsprechende verhältnismäßige Anteil des Entganges zu berechnen, während in beiden Fällen der Versicherte

den Rest des Entgangs selbst zu tragen hat. Der Entgang an dem ermittelten jährlichen Reinerträgnis wird nach dem Verhältnis der Zeit berechnet, welche notwendig ist, um die Gebäude wieder herzustellen oder den Fortbetrieb zu ermöglichen. Nach erfolgter Schadensanmeldung wird sowohl der jährliche als auch der wirkliche Entgang am Reinerträgnisse entweder von der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Versicherten festgestellt oder durch Sachverständige ermittelt. Die Gesellschaft ist berechtigt, eine jede auf den Schadensfall und dessen Ursachen bezügliche Untersuchung, Vernehmung oder Abschätzung vornehmen zu lassen und über die Angaben des Versicherten von ihm Belege und sonstige Beweise aller Art, die er liefern kann, insbesondere die Vorlage aller seiner Geschäftsbücher zu fordern. Die Auszahlung der festgestellten Entschädigungssumme findet stets erst nach erfolgtem Wiederaufbau oder nach Wiederherstellung der zerstörten oder beschädigten Gebäude oder nach Wiederaufnahme des gleichen Betriebes statt. Ergibt sich dabei, daß dazu eine kürzere Zeit ausreichend war, als in den Bestimmungen festgestellt wurde, so findet eine verhältnismäßige Verminderung der Entschädigungssumme statt. Falls der Versicherte innerhalb eines Jahres nach dem Schadensfalle den Wiederaufbau oder die Wiederherstellung der beschädigten Gegenstände nicht vornehmen läßt, oder den Betrieb nicht wieder aufnimmt, entfällt für die Gesellschaft jede Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung.

Der neue Versicherungszweig, die Brand-Chomageversicherung, vermochte sich indessen nur kurze Zeit in der österreichisch-ungarischen Monarchie zu behaupten. Schon im Jahre 1883 beschloß die Koalition der österreichisch-ungarischen Feuerversicherungs-Gesellschaften einmütig, ihn vom 1. Januar 1884 an gänzlich aufzugeben und weder neue ähnliche Versicherungen abzuschließen noch die bereits bestehenden bei deren Verfall zu verlängern. Nur die Assicurazione Generali, auf deren Antrieb die Einführung jener Versicherungsbranche s. Zt. vorgenommen war, führte die Brand-Chomageversicherung nach wie vor weiter fort.

Dagegen eroberte diese sich in Belgien, Italien und

anderen Ländern französischen Rechts neue Gebiete ihrer Wirksamkeit.

Auch in der Schweiz nahmen, durch den Erfolg im nahen Frankreich veranlaßt, Mitte der 80er Jahre verschiedene Anstalten, zunächst die Baseler Versicherungs-Gesellschaft gegen Feuerschaden die „Versicherung gegen Miets- und Nutzungsverlust“ auf.

In einem Rundschreiben der Baseler Gesellschaft vom 8. März 1880 heißt es wie folgt:

Die Versicherung findet nur Anwendung in ganz solid gebauten und mit vorzüglichen Löschanstalten versehenen Städten und auch da nur in bezug auf Häuser, welche nur zu Wohnungszwecken oder zum Betriebe nicht feuergefährlicher Gewerbe dienen.

Die Versicherung gegen den Verlust der Miete umfaßt denjenigen Mietsbetrag, welchen der Gebäude-Eigentümer infolge eines Brandes tatsächlich verliert. Es ist hierbei ausdrücklich verstanden, daß die von der Gesellschaft zu leistende Mietsentschädigung sich nur auf die zur Zeit des Brandes wirklich vermieteten Räume bezieht, daß dieselbe nur für diejenige Zeitdauer geleistet wird, für welche jene Räume unbewohnbar sind und daß unter keinen Umständen ein mehr als einjähriger Mietsverlust zur Entschädigung gelangt. Die gegen diese Gefahr versicherte Summe bildet die äußerste Grenze der Entschädigung. Die Prämie ist dieselbe, welche für die Versicherung des Gebäudes selbst zu zahlen wäre. Überall, wo gegen Mietsverlust versichert werden soll, ist der Mietswert der einzelnen Etagen des betreffenden Gebäudes anzugeben.“

Der neue Geschäftszweig sollte ursprünglich nur in Verbindung mit der Feuerversicherung betrieben werden und konnte daher in Bezirken und Orten, in denen der Gesellschaft der Betrieb der Feuerversicherung nicht konzessioniert war, keine Anwendung finden. Doch schon in ihrem zweiten Rundschreiben vom 5. Juli 1880 gab die Anstalt diesen Standpunkt auf und beschloß Versicherungen gegen Verlust der Miete auch in denjenigen großen Städten mit vorzüglichen Löscheinrichtungen zu übernehmen, in welchen ihr mit Rücksicht auf die s. Zt.

bestehenden gesetzlichen Bestimmungen die Versicherung der Gebäude nicht gestattet war.

Die Versicherungsbedingungen waren folgende:

1. Durch die Versicherung gegen Mietverlust garantiert die Gesellschaft den Ersatz derjenigen Mietbeträge, die dem Eigentümer eines Gebäudes infolge eines in demselben entstandenen Brandes, eines Blitzschlages, oder einer Gasexplosion entgehen.

2. Die Ersatzpflicht der Gesellschaft erstreckt sich nur auf die zur Zeit des Brandes tatsächlich vermietet gewesenen Lokalitäten und nur auf diejenige Zeitdauer, welche zur Wiederherstellung der von einem Schaden betroffenen Räume in bewohnbaren Zustand erforderlich ist.

3. Die gegen Mietverlust versicherte Summe bildet die äußerste Grenze der von der Gesellschaft zu leistenden Entschädigung, welche in keinem Falle den Betrag einer einjährigen Miete übersteigen darf.

4. Ist die gegen Mietverlust versicherte Summe niedriger als der einjährige Gesamtbetrag der effektiven Mieteinnahmen aus dem betreffenden Gebäude, so bleibt der Gebäude-Eigentümer für den Überschuß Selbstversicherer.

Ferner machte es die Gesellschaft bei Übernahme der Versicherung gegen Mietverlust dem Versicherten zur Bedingung, daß er sein gesamtes bewegliches Eigentum gegen Feuer ebenfalls bei ihr versichere, sobald die bezügliche Versicherung bei anderen Gesellschaften abgelaufen war.

Die Prämiensätze, zu welchen die Gesellschaft die Versicherung gegen Mietverlust in Wohngebäuden ohne gefahrerhöhenden Inhalt, Gewerbebetrieb, resp. ohne gefahrerhöhende Nachbarschaft übernahm, waren dieselben wie für die Inhaltsversicherungen. Sie betrugen:

a) für massive Gebäude, welche ausschließlich von massiven Gebäuden benachbart sind . . . . . 1 ‰
b) für massive Gebäude in älteren Straßen, woselbst vorherrschend Fachwerkbauten sind . . . . 1¼ ‰
c) für Fachwerkgebäude in guten Stadtteilen . . 1½ ‰
d) für Fachwerkgebäude in alten Stadtteilen . . 1¾ ‰

Bei Vorauszahlung der Prämie für 4 Jahre wurde die Versicherung für das 5. Jahr gratis geleistet.

Kurze Zeit darauf erteilte die Regierung zu Bern der Baseler Feuerversicherungs-Gesellschaft, wie auch der Versicherungs-Gesellschaft Helvetia in St. Gallen, die ebenfalls die neue Versicherungsart aufgenommen hatte, die Konzession für die Versicherung gegen Verluste aus Miete und Betriebsunterbrechung; doch scheinen beide Institute ein nur geringfügiges Geschäft auf diesem Gebiet gemacht und wenig befriedigende Erfolge mit demselben erzielt zu haben.

Den beiden schweizerischen Anstalten erwuchs etwas später in der französischen Gesellschaft La Foncière, der sich in den Jahren 1897 und 1898 die französische Urbaine und der englische Phoenix anschlossen, eine scharfe Konkurrenz, die um so fühlbarer wurde, als die drei Gesellschaften ihren Wettbewerb nicht auf Versicherung von Mietverlust infolge von Brand beschränkten, sondern es vielmehr unternahmen, für alle nur möglichen indirekten Brandschäden Garantie zu leisten. Die Zahl und der Charakter der dann denkbaren Brand-Chomagerisiken ist natürlich sehr groß, da jeder durch einen Brand verursachte Gewinnentgang versichert werden kann. Der große Umfang der Versicherungsmöglichkeiten und ihre Verschiedenartigkeit ließ in der praktischen Handhabung der Brand-Chomageversicherung zwei Verfahren entstehen. Das erste bestand darin, daß die Gesellschaften für jeden einzelnen Fall, wie Mietverlust, Fabrikstillstand etc. besondere Versicherungsbedingungen aufstellten. Es liegt jedoch auf der Hand, das bei der überaus hohen Zahl der möglichen Brand-Chomagerisiken durch dieses Vorgehen nicht jeder infolge eines Brandes entstehende indirekte Schaden versichert werden konnte; man hätte denn für jedes Risiko eine spezielle Police ausarbeiten und einen besonderen Vertrag schließen müssen.

Die Schwierigkeiten und Unbequemlichkeiten, die hierin für die Versicherungspraxis lagen, veranlaßten diese daher, einen anderen Weg zu gehen.

Die Gesellschaften gaben Policen heraus, die sämtliche Brand-Chomagerisiken umfaßten, so daß durch einen einzigen

Vertrag jeder indirekte Brandschaden versichert war. Die Hauptbestimmungen einer solchen Pauschalpolice waren folgende:

1. Es wurden die Versicherungen nur solcher Objekte gegen Chomage übernommen, die auch gegen Feuerschaden versichert waren.

2. Die Versicherungssumme gegen Betriebseinstellung durfte den zehnten Teil der Feuerversicherungssumme nicht übersteigen.

3. Der Chomageschaden wurde im einzelnen Fall durch Sachverständige oder freie Übereinkunft festgestellt.

Es mußte sich notwendigerweise schon bald ergeben, daß die Schadensfeststellung häufig überaus schwierig war, so daß die Gesellschaften dazu übergingen, ganz auf sie zu verzichten und, statt eine dem tatsächlichen Schaden entsprechende Summe zu entrichten, im Schadensfall ohne irgend welche Prüfung einfach 10 Prozent der vom Hauptversicherer für Brandschaden gezahlten Summe als Chomageschaden zu vergüten. Hatte dieses Verfahren zweifellos den Vorzug der Einfachheit, so enthielt es gleichzeitig den schweren Nachteil, daß es auch dort Entschädigungen für entgangenen Gewinn leistete, wo solcher überhaupt nicht nachgewiesen war oder doch jedenfalls in seiner Höhe nicht festgestellt werden konnte. Die Pauschalpolice barg demnach ein spekulatives Moment und die Gefahr in sich, daß der gegen Brandchomage Versicherte sich einem etwa entstehenden Brand gegenüber passiv verhielt oder gar zur Brandstiftung veranlaßt wurde. — Diese Gefahr wurde von den schweizerischen und den ausländischen in der Schweiz zugelassenen Feuerversicherungs-Gesellschaften schon früh erkannt und führte zu einer kräftigen Agitation gegen die Brand-Chomageversicherung überhaupt oder doch wenigstens gegen die Praxis, welche in diesem Geschäftszweig Platz gegriffen hatte. Diese Abwehrbewegung, auf die auch wohl Konkurrenzrücksichten einwirkten, fand ihren äußeren Ausdruck einmal in einem Zusammenschluß der verschiedenen, in der Schweiz tätigen Feuerversicherungs-Gesellschaften zwecks gemeinsamer Stellungnahme zur Brand-Chomageversicherung und zweitens in

Vorstellungen seitens eben dieser Institute bei der Bundesregierung.

In dem erwähnten Abkommen verpflichteten sich die Gesellschaften, bei Neuversicherungen in der Schweiz, den Kanton Genf ausgenommen, für Etagen-Baumwollspinnereien, Holzbearbeitungswerke mit mechanischem Betrieb, Saisonhôtels und Mühlen folgende Klausel in ihre Policen aufzunehmen:

„Bei Verlust aller Entschädigungsansprüche darf der Versicherte keine Versicherung gegen Betriebsstörung infolge Brandschadens (Chomageversicherung) abschließen und ist er verpflichtet, etwa bestehende Versicherungen dieser Art nicht mehr zu erneuern".

Wurden durch diese Policenbestimmung die gefährdetsten Risiken von der Brand-Chomageversicherung ausgeschlossen und war damit für die Feuerversicherungs-Gesellschaften auf dem Wege der Selbsthilfe ein gewisser Schutz erreicht, so strebte man vielfach gleichzeitig durch Inanspruchnahme der Bundesregierung in dieser Frage ein vollständiges Verbot der Brand-Chomageversicherung an. Die Folge der dem eidgenössischen Aufsichtsamt für Privatversicherung immer wieder vorgebrachten Klagen war eine zu Beginn des Jahres 1902 veranstaltete Enquête über den Umfang der Brand-Chomageversicherung und die prinzipielle Stellungnahme der Feuerversicherer zu diesem Geschäftszweig.

Das Ergebnis der Erhebung war zwar kein völlig befriedigendes, da es vor allem nicht möglich war, die Ausdehnung der Brand-Chomageversicherung genau festzustellen, ließ aber dennoch erkennen, daß letztere zur Zeit noch nicht sehr ausgedehnt, aber in Zunahme begriffen war und hauptsächlich im Kanton Genf als Mietverlust-Versicherung festen Fuß gefaßt hatte. Die Stellungnahme der Feuerversicherungs-Gesellschaften war sehr verschieden. Einige derselben lehnten jede Gewinnentgangs-Versicherung ab, während andere anerkannten, daß ein wirtschaftliches Bedürfnis für sie vorliege. Übereinstimmung ergab sich nur hinsichtlich der Verurteilung der Pauschalpolice, da deren Anwendung die reguläre Feuerversicherung schwer zu schädigen geeignet sei. Auf Grund dieses, vom eidge-

nössischen Aufsichtsamt gesammelten und dem Bundesrat vorgelegten Materials gelangte dieser zu der Überzeugung, daß die Brand-Chomageversicherung, wenn sie vorsichtig gehandhabt werde, sehr wohl geeignet wäre, wirtschaftliche Bedürfnisse zu decken und daher nicht wohl schlechthin zu verbieten sei.

Anderseits konnte er sich jedoch der Erkenntnis nicht verschließen, daß das auf Grund der Pauschalpolice betriebene Geschäft leicht einen gefährlichen Charakter annehmen könne, zumal die Gesellschaften solche Policen häufig ohne bundesrätliche Genehmigung in Betrieb gesetzt hatten. Der Bundesrat beschloß daher in seiner Sitzung vom 9. Mai 1902 die Brand-Chomageversicherung als besonderen Versicherungszweig unter Aufsicht zu stellen und folgenden Bestimmungen zu unterwerfen:

§ 1. Der Abschluß von Chomageversicherungen auf Grund der zur Zeit im Gebrauch befindlichen Versicherungsbedingungen ist vom Zeitpunkt der Mitteilung dieses Bundesratsbeschlusses an untersagt.

§ 2. Chomageversicherungen dürfen nur abgeschlossen werden, auf Grund von Versicherungsbedingungen, welche die Genehmigung des Bundesrates erhalten haben.

§ 3. Die Versicherung in der Weise, daß die Entschädigung ohne weitere Prüfung in Form eines von vornherein bestimmten Prozentsatzes der Entschädigung für Feuerschaden ausgerichtet wird, ist untersagt. Jeder Schadenauszahlung hat eine Schadenfeststellung vorauszugehen.

§ 4. Die gegen Chomage versicherten Risiken sind in den allgemeinen gedruckten Versicherungsbedingungen einzeln und genau zu bezeichnen. Eine Entschädigung für andere Risiken soll nicht stattfinden.

§ 5. Ist der Abschluß einer Chomageversicherung beabsichtigt, so ist dem Feuerversicherer unter Angabe der allgegemeinen und speziellen Versicherungsbedingungen davon Kenntnis zu geben. Die Chomageversicherung darf erst dann abgeschlossen werden, wenn der Feuerversicherer schriftlich seine Einwilligung erklärt hat. Sind mehrere Feuerversicherer

vorhanden, so muß die Erklärung des Einverständnisses von jedem derselben beigebracht werden.

§ 6. Die Nichtbeachtung der in Ziff. 1—5 aufgestellten Vorschriften hat die in Art. 10 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1885 vorgesehene Strafe zur Folge.

§ 7. Dieser Beschluß ist sämtlichen in der Schweiz konzessionierten Feuerversicherungs-Gesellschaften, sowie den kantonalen Brandversicherungs-Anstalten mit Begründung mitzuteilen.

Die Begründung des Bundesratsbeschlusses vom 9. Mai 1902 zeugt trotz der weiter oben als unrichtig erkannten Gleichstellung der Chomageversicherung mit der Versicherung indirekter Schäden[1]) von solcher Sachkenntnis auf der einen Seite und von solcher Objektivität in der Beurteilung der Frage, sowohl vom Standpunkt des Versicherers wie von dem des Versicherten, auf der anderen Seite, daß es angebracht erscheint, wenigstens den Teil der Begründung hier mitzuteilen, in dem auf die Frage eingegangen wird:

Welche Stellung soll die schweizerische Aufsichtsbehörde zur Chomageversicherung einnehmen? Hierzu heißt es:

„Bei Beantwortung dieser Frage ist zunächst festzuhalten, daß über diese Versicherungsart bis heute wenig Erfahrungen vorliegen. Erst seitdem die Urbaine und der Phoenix dieselbe in ihren Betrieb eingeführt haben, gewinnt sie an Ausdehnung, während die Foncière ihren Chomagebetrieb von jeher auf den Kanton Genf beschränkt hat. Aus der Enquête erhält man den Eindruck, daß die Chomageversicherung im Zunehmen begriffen ist und an Boden gewinnt. Diese Tatsache würde darauf hinweisen, daß die Chomageversicherung einem wirtschaftlichen Bedürfnis entspricht.

Sachliche Erwägungen führen zu der gleichen Erkenntnis. Es bedarf wohl keiner Ausführungen, daß ein Brandfall für den Versicherten außer dem direkt durch das Feuer verursachten

[1]) Chomageversicherung im Sinne des Beschlusses ist die Versicherung von Schaden, der nicht unmittelbar durch die Einwirkung des Brandes selber verursacht wird, sondern die indirekte Folge desselben ist. Die Chomageversicherung wird deshalb auch bezeichnet als Versicherung des „indirekten Schadens". Vgl. oben Seite 4.

Schaden noch andere, oft ganz bedeutende wirtschaftliche Einbußen zur Folge haben kann, deren Deckung durch die Versicherung Bedürfnis ist.

Die Aufsichtsbehörde stellt nun die Frage, ob die Nachteile, welche die Chomageversicherung für die Feuerversicherung mit sich bringt, so überwiegend sind, daß sie das gänzliche Verbot der Chomageversicherung erheischen, eventl., welche Vorsichtsmaßregeln getroffen werden können, um die Nachteile zu beseitigen oder möglichst zu mildern.

Daß die Chomageversicherung für die Feuerversicherung von Nachteil und unter Umständen sogar eine Gefahr sein kann, läßt sich nicht bestreiten. Da sie für den Versicherten den Brandschaden vermindert, vermehrt sie für den Versicherer das Risiko. Das Interesse an der Erhaltung der versicherten Sache wird herabgesetzt. Die Besorgnis ist nicht unbegründet, daß dieser Umstand die Sorglosigkeit des Versicherten fördere. Das Interesse an der Erhaltung des versicherten Objektes wird von einzelnen kantonalen Brandversicherungsanstalten als so wichtig angesehen, daß sie im Schadenfall nicht den Totalwert der versicherten Sache ausbezahlen, sondern den Versicherten mit einem Teile des Schadens belasten, und ihn so für den nicht entschädigten Teil zum Selbstversicherer machen. So hat nach dem Brandversicherungsgesetz des Kantons Freiburg der Versicherte $^2/_{10}$ und bei öffentlichen Gebäuden $^4/_{10}$, nach appenzellischem Gesetz (A. A.-Rh.) $^1/_8$ und nach dem Gesetz des Kantons Glarus $^1/_{10}$ des Wertes als Selbstversicherer zu tragen. Eine Art Selbstversicherung soll nach der Ansicht der Gegner der Chomageversicherung auch die Tragung des Chomageschadens sein. In der Tat ist sie geeignet, diese Funktion zu erfüllen.

Ferner muß darauf hingewiesen werden, daß der Chomageschaden in vielen Fällen nur sehr schwer festgestellt werden kann. Gerade dieser Umstand ist geeignet, die Spekulationslust zu fördern. Ganz besonders ist dies der Fall bei der pauschalen Versicherung, mit der auf einmal jedes denkbare Betriebseinstellungsrisiko versichert, für jeden aus dem Brand entstehenden indirekten Schaden Vergütung beansprucht werden

kann, ohne daß das versicherte Risiko im Versicherungsvertrag genannt war. Daß es hier ungemein schwierig, ja fast unmöglich ist, den versicherten Schaden festzustellen, liegt auf der Hand. Deshalb liegt die Gefahr nahe, daß der Schaden zu hoch bemessen oder daß auf die Schadenfeststellung überhaupt verzichtet und durch „freie Übereinkunft" einfach eine Pauschalsumme, vielleicht in Prozenten der von der Feuerversicherung geleisteten Entschädigung gezahlt wird. Zu diesem Modus ist denn auch, wie erwähnt, in neuester Zeit die Chomageversicherung offenkundig übergegangen. Die prozentuale Pauschalentschädigung ist, wie von ihren Gegnern mit Recht betont wird, nichts weiter als ein Zuschlag zu der vom Hauptversicherer gewährleisteten Entschädigung, ein Zuschlag, der in vielen Fällen dem tatsächlichen Schaden gar nicht entspricht und somit zur Überversicherung und für den Versicherten zu Gewinn führen kann. Dieser Versicherungsmodus ist deshalb als besonders gefährlich zu betrachten.

Die schweizerische Aufsichtsbehörde hat erwogen, daß die Chomageversicherung in vielen Fällen einem wirtschaftlichen Bedürfnis entspricht. Sie glaubt deshalb, daß versucht werden sollte, Mittel und Wege zu finden, die Befriedigung dieses Bedürfnisses zu ermöglichen, ohne die Feuerversicherung zu kompromittieren.

Ferner ist in Betracht zu ziehen, daß aus den beschränkten praktischen Erfahrungen, die bis heute vorliegen, noch kein sicherer Schluß gezogen werden kann über die Einwirkung der Chomageversicherung auf die Häufigkeit der Schadensfälle. Die Chomageversicherung wird von den Feuerversicherern selbst sehr verschieden beurteilt. Gegner und Förderer stehen sich gegenüber. Daneben gibt es Gesellschaften und kantonale Anstalten, die sie an sich nicht verurteilen oder sie gar als nützliche, einem wirtschaftlichen Bedürfnis entsprechende Institution anerkennen und nur die Beseitigung ihrer Auswüchse fordern.

Diese Erwägungen führten zu der Überzeugung, daß es unter diesen Umständen nicht Aufgabe der Aufsichtsbehörde sein kann, durch ein apodiktisches Verbot die Institution zu

beseitigen und sie im Keim zu ersticken. Wohl aber ist es ihre Aufgabe, das, was als Auswuchs der Chomageversicherung erkannt wird, zu entfernen. Im übrigen muß es den Gesellschaften selbst überlassen bleiben, zu der Chomageversicherung Stellung zu nehmen, und falls sie in ihr eine Gefahr erblicken, sich dieselbe vom Leibe zu halten. Dies ist zu erreichen durch Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die Versicherungsbedingungen und durch gemeinschaftliches Abkommen der Gesellschaften unter sich".

Zu dem Bundesratsbeschluß nahmen Ende 1902 die kantonalen Feuerversicherungsanstalten in einer Eingabe an den Bundesrat der Eidgenossenschaft Stellung. „Mit großer Befriedigung, so heißt es in dieser Eingabe, haben nur die Feuerversicherungs-Unternehmungen, sondern auch das urteilsfähige Publikum, dem das Wohl der Gesamtheit am Herzen liegt, von dem durch Beschluß vom 9. Mai 1902 eingeleiteten Vorgehen ihrer hohen Behörde in Sachen der Chomageversicherung Akt genommen. Tatsächlich lag in der von einzelnen Chomageversicherungs-Gesellschaften inaugurierten, der Versicherungstechnik geradezu Hohn sprechenden Praxis nicht nur eine bedenkliche Erschwerung des Risikos der Feuerversicherer, sondern auch eine Gefährdung der öffentlichen Interessen überhaupt. Das Einschreiten der Aufsichtsbehörde war also durchaus geboten.

Es handelt sich nicht darum, die Chomageversicherung zu unterdrücken, denn es kann nicht in Abrede gestellt werden, daß sie für gewisse Betriebe ein Bedürfnis und mithin eine volkswirtschaftliche Aufgabe zu lösen berufen ist. Auch würde ja die gänzliche Unterdrückung dieses Gewerbszweiges, vom verfassungsrechtlichen Standpunkt aus betrachtet, nicht angehen, bevor nicht wenigstens der Versuch gemacht worden wäre, mittelst Beseitigung der Auswüchse einer mißbräuchlichen Praxis die Gefahr für das Gemeinwohl abzuwenden.

Ihre hohe Behörde hat im oben erwähnten Beschluß, sowie in den demselben beigegebenen Motiven ausdrücklich anerkannt, daß die Feuerversicherer an der Gestaltung der Chomageversicherung in erster Linie und in hohem Maße

interessiert sind, und diese Auffassung hat im weiteren darin ihren kräftigen Ausdruck gefunden, daß die Gültigkeit der Chomageversicherung von der Zustimmung der Feuerversicherer, welche Gebäude und Mobiliar des Antragstellers in Deckung haben, abhängig gemacht worden ist.

Wenn nun einerseits bei dieser Sachlage den Feuerversicherern das Recht nicht zugestanden ist, durch vollständig ablehnendes Verhalten oder durch eine zu weit gehende Strenge in der Auferlegung von Bedingungen den Abschluß von Chomageversicherungen unmöglich zu machen — ein Recht, von dem übrigens die kantonalen Anstalten so wie so nicht Gebrauch machen würden — so steht es doch anderseits wohl außer Zweifel, daß man ihnen in diesem Zustimmungsvorbehalt ein Mittel zum Schutze ihrer bedrohten Sonderinteressen an die Hand geben wollte. Dieses Mittel muß in der Befugnis bestehen, die Zustimmung zum Abschluß einer Chomageversicherung an die Erfüllung von Bedingungen zu knüpfen, welche allerdings innerhalb der Grenzen des Notwendigen zu bleiben haben, dabei aber unter Umständen doch über das hinausgehen, was Ihre hohe Behörde im allgemeinen Interesse bereits verfügt hat und anläßlich der Genehmigung der allgemeinen Versicherungsbedingungen der Chomageversicherer noch zu bestimmen in den Fall kommen wird.

Nach Anhörung bezüglicher Referate und daran sich anschließender Diskussionen konnte zunächst Einmütigkeit in der Aufstellung des als Richtschnur zu dienen bestimmten allgemeinen Grundsatzes konstatiert werden, daß die Chomageversicherung dem Versicherten nicht nur keine Gelegenheit zur Bereicherung bieten dürfe, sondern so gestaltet werden müsse, daß derselbe auch nicht für alle mit einem Brande verbundenen Einbußen vollständig gedeckt sei, vielmehr noch ein Interesse an der Erhaltung des Versicherungsgegenstandes besitze.

Auf die Sache selbst eingehend, hat die Versammlung sodann gefunden, daß es sich empfehle, die Mietzinsausfallversicherung, obschon sie auch unter den Eingriff der Chomageversicherung fällt, auszuscheiden und getrennt zu behandeln. Die Hauptschwierigkeiten, welche die übrigen Arten der Chomage-

versicherung in ihrer Durchführung bieten, nämlich die Umschreibung des Chomageversicherungs-Gegenstandes, die Festsetzung der Versicherungssumme und die objektive Feststellung des Schadens im Brandfall sind bei ihr gar nicht, oder doch nur in viel geringerem Maße vorhanden. Immerhin ist es auch hier nicht überflüssig, gewisse Garantien gegen etwaige Mißbräuche zu schaffen. Zu diesem Ende wäre zu bestimmen, daß die Versicherungssumme den Totalbetrag der laufenden Mietzinse, auf ein Jahr berechnet, nicht übersteigen dürfe, daß die Mietzinsausfallentschädigung innerhalb dieser Grenze nur für die im Zeitpunkt des Brandes bestehenden Mieten und nur für die zur Wiederherstellung des Mietgegenstandes erforderliche Zeit, im Maximum für ein Jahr, auszurichten sei, und daß endlich bei der Festsetzung der Entschädigung dem Umstande Rechnung getragen werden müsse, daß etwaige während der Zeit, für welche die Entschädigung läuft, seitens der Feuerversicherer erfolgende Zahlungen oder für diese Zeit gewährte Zinsvergütungen den Mietzinsausfall teilweise ausgleichen.

Gegen die auf dieser Basis betriebene Mietzinsausfallversicherung haben die kantonalen Anstalten nichts einzuwenden.

Abgesehen von dieser Mietzinsausfallversicherung können die kantonalen Brandversicherungsanstalten ein Bedürfnis, sich gegen Chomage zu versichern, (Bedürfnis, dessen Befriedigung keine Gefährdung öffentlicher Interessen involviert), nur bei gewerblichen Betrieben als vorhanden anerkennen.

Von diesen und ähnlichen Erwägungen geleitet, haben die kantonalen Versicherungsanstalten in ihrer Konferenz die folgenden Beschlüsse über die Chomageversicherung gefaßt.

A. Zulässigkeit und Umfang der Chomageversicherung.

1. Von der Mietzinsausfallversicherung abgesehen wird der Chomageversicherung nur bei gewerblichen Betrieben zugestimmt und zwar beim Kleingewerbe, beim Großgewerbebetrieb (Fabrikation, Industrie, Hôtelgewerbe) und bei den kaufmännischen Betrieben.

2. Gegenstand der Chomageversicherung dürfen nicht

sein der Reingewinn und die mit dem Verlust von Kunden verbundene Einbuße.

B. Bedingungen, von deren Erfüllung die Zustimmung der kantonalen Anstalten abhängig gemacht wird und welche nach ihrem Dafürhalten unter die allgemeinen Versicherungs-Bedingungen der Gesellschaften aufgenommen werden sollten:

I. Für die Mietzinsausfallversicherung:

1. Die Versicherungssumme darf den Totalbetrag der laufenden Mietzinse, auf 1 Jahr berechnet, nicht übersteigen.

2. Die Entschädigung darf innerhalb dieser Grenze nur für die im Zeitpunkt des Brandes bestehenden Mieten und nur für die zur Wiederherstellung des Mietgegenstandes erforderliche Zeit, im Maximum für ein Jahr, zugesichert und ausgerichtet werden.

3. Bei der Festsetzung der Entschädigung ist dem Umstande Rechnung zu tragen, daß etwaige, während der Zeit, für welche die Entschädigung läuft, seitens der Feuerversicherer erfolgende Zahlungen oder für diese Zeit gewährte Zinsvergütungen den Mietzinsausfall teilweise ausgleichen.

II. Für die übrigen Arten der Chomageversicherung.

1. Die Chomageversicherungssumme ist getrennt auszusetzen für folgende drei Kategorien von wirtschaftlichen Einbußen:

a) Verluste aus Bestandteilen des nach dem Brand noch vorhandenen Vermögens;
b) Geschäftsausgaben, die während der Betriebsstörung ganz oder teilweise zu laufen fortfahren, während die gegenüberstehenden Geschäftseinnahmen ausbleiben;
c) Neue Ausgaben, welche für den Versicherten aus dem Brand bezw. aus der Betriebsstörung erwachsen.

2. Die Versicherungssumme bildet für jede Kategorie von Einbußen die obere Grenze, über welche hinaus die Entschädigung in keinem Falle gehen darf. Dem Versicherten wird im Brand-

falle innerhalb dieser Grenze nur derjenige Schaden vergütet, den er glaubwürdig nachzuweisen imstande ist (in der Police durch Fettschrift hervorzuheben).

3. Im Brandfall ist der Schaden für die einzelnen Risiken getrennt zu ermitteln.

4. Bei fortgesetzten Schädigungen, die sich auf die ganze Dauer der Betriebsstörung erstrecken können, soll die Vergütung des Schadens höchstens für ein Jahr zugesichert und geleistet werden.

5. Tritt der Brand während einer Betriebsunterbrechung ein, so hat der Versicherte keinen Anspruch auf Entschädigung (die in der Natur des Geschäfts liegende periodische Unterbrechung bei Saison-Betrieben ausgenommen).

6. Der Chomageversicherte ist zu geordneter übersichtlicher Buchführung verpflichtet.

C. Verfahren, welches zur Auswirkung der Zustimmung der kantonalen Anstalten zu beobachten ist.

1. Die Gültigkeit einer Chomageversicherung ist von der Zustimmung der beteiligten Feuerversicherer abhängig.

Jedem an eine kantonale Anstalt gerichteten Gesuche um Erteilung der Zustimmung ist die fertige Chomageversicherungs-Police im Original beizugeben. Der Anstalt ist ein Doppel oder eine von der Gesellschaft beglaubigte Abschrift der Police zu überlassen."

2. Zu jeder Abänderung der Chomageversicherungs-Police ist die Zustimmung der kantonalen Feuerversicherungs-Anstalt neuerdings einzuholen.

Aus allem kann unschwer ersehen werden, daß die Eingabe einer über den Bundesratsbeschluß vom Mai 1902 hinausgehenden Einengung und Reglementierung der Brand-Chomageversicherung das Wort redet, so daß möglichst jede aus dem Betrieb dieser Branche drohende Gefahr beseitigt erscheint.

Wie das Eidgenössische Versicherungsamt dem Verfasser mitgeteilt hat, hat die Brand-Chomageversicherung seit dem Bundesratsbeschluß vom 9. Mai 1902 zu keinen Beschwerden Anlaß gegeben, wenigstens sind solche nicht mehr an das

Versicherungsamt gelangt; sie scheint vielmehr seither eine größere Verbreitung gefunden zu haben. Alle diesen Geschäftszweig betreibenden Anstalten in der Schweiz haben sich genötigt gesehen, den Beschlüssen der kantonalen Anstalten Rechnung zu tragen und daher wird die Chomageversicherung allgemein, selbst in den Kantonen, wo eine staatliche Feuerversicherung nicht besteht, nach den in der Vereinbarung aufgestellten Grundsätzen betrieben.

In dem Gutachten der schweizerischen Aufsichtsbehörde ist ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Behörde sich durchaus nicht dem Beschluß des preußischen Ministeriums des Innern habe anschließen können, das die Versicherung von indirektem Schaden ganz untersagt habe.

Dieser Beschluß gibt Veranlassung, auf die deutschen Verhältnisse näher einzugehen.

Bekanntlich war die Staatsaufsicht über das Versicherungswesen vor Erlaß des Reichsgesetzes über die privaten Versicherungsunternehmungen vom 12. Mai 1901 den einzelnen Bundesstaaten überlassen, wodurch es möglich war, daß sich eine große Verschiedenheit in der Verwaltungspraxis ergab.

Erlaubt war die Chomageversicherung nnr in Elsaß-Lothringen wie in Hamburg.

In Hamburg ist es wohl dem Einfluß der Seeversicherung zu verdanken, daß man das Prinzip der Versicherung entgehenden Gewinnes, dessen Rechtmäßigkeit und Angemessenheit man für die Seeversicherung seit langer Zeit anerkannt hatte, etwa seit 1817 auch auf die Feuerversicherung ausdehnte, während in Elsaß-Lothringen wahrscheinlich der Einfluß des französischen Rechts maßgebend war.

Im ganzen übrigen Deutschland jedoch wurde die Chomageversicherung, sofern überhaupt Versicherungsanstalten den Versuch machten, sie einzuführen, von den Aufsichtsämtern nicht gestattet.

Besonderes Interesse darf die historische Entwicklung der Frage in Preußen beanspruchen, da sich gerade hier die in Betracht kommenden Faktoren wiederholt mit der Frage der

Einführung der Gewinnentgangsversicherung zu befassen hatten. Handelt es sich dabei auch durchaus nicht immer um Mietverlustversicherung, so sind doch die in Betracht kommenden Tatsachen höchst lehrreich für die Entwicklung der uns interessierenden Frage. So findet sich im preußischen Landrecht in Teil II Titel 8 Abschnitt XIII § 1991, wo es sich um Versicherung beweglicher Gegenstände handelt, folgende Vorschrift:

„Versicherungen auf gehofften oder sogenannten imaginären Gewinn sind nur insoweit gültig, als sie ausdrücklich geschlossen und zugleich der Gegenstand, von welchem der Gewinn erwartet wird, bestimmt angegeben wurde".

Anderseits besitzt jedoch Preußen ein Spezialgesetz über die Feuerversicherung vom 8. Mai 1837, wie auch andere deutsche Bundesstaaten ähnliche Gesetze haben, wonach nach Ansicht vieler Feuerversicherer nur die eigentliche Brandbeschädigung, nicht aber eine indirekte Entwertung, also nur die Sache und nicht das Interesse versicherungsfähig erscheint.

Das preußische Ministerium des Innern hat denn auch offenbar auf Grund des erwähnten Gesetzes beispielsweise im Jahre 1887 der Transatlantischen Feuerversicherungs-Aktiengesellschaft in Hamburg die Erlaubnis zur Versicherung gewisser, nur mittelbarer Verluste für das Geschäft in Preußen nicht erteilt. Das Ministerium hat vielmehr einen Statutennachtrag dieser Gesellschaft 1887 erst genehmigt, nachdem sie sich durch besonderen Revers verpflichtet hatte, von der Ausdehnung des Geschäftes auf die Versicherung des indirekten Schadens für den Umfang des Königreichs Preußens keinerlei Gebrauch zu machen.

Desgleichen hat das Ministerium die vom 12. Januar desselben Jahres datierte Statutenänderung der Leipziger Feuerversicherungsanstalt nur mit der Maßgabe bestätigt, daß unter dem im Statut gebrauchten Ausdruck „Verluste jeder Art" nicht auch indirekte Verluste zu verstehen seien, weil „derartige über den eigentlichen Zweck der Feuerversicherung hinausgehende Versicherungszweige in Verbindung mit der Feuerversicherung für Preußen grundsätzlich nicht gestattet werden können". Die betreffende Anstalt hat übrigens damals erklärt, daß die

Versicherung indirekter Schäden umsoweniger in ihrer Absicht liege, als derartige Geschäfte nicht nur dem öffentlichen, sondern ihrem eigenen Interesse direkt zuwiderlaufen würden.

Damit gab die Gesellschaft der bei dem Verbande der Deutschen Feuerversicherungs-Gesellschaften herrschenden Auffassung beredten Ausdruck. Als daher im Jahre 1892 die Hamburg-Bremer Feuerversicherungs-Gesellschaft versuchte, einen Geschäftszweig in Preußen einzuführen, welchen sie nicht ohne Erfolg bereits früher in Hamburg betrieben hatte, und der die Versicherung von Rüben gegen Entwertung zum Gegenstand hatte, wandte sich der Verband in einer recht scharfen Eingabe an das preußische Ministerium mit der Bitte, der Gesellschaft die Ausübung der Entwertungsversicherung als gesetzlich unberechtigt sobald wie möglich zu untersagen. In der Eingabe heißt es u. a.

„Seitens einer nicht-preußischen Anstalt soll Versicherung gegeben werden

1. gegen denjenigen Schaden, welcher an den Biervorräten in den Lagerkellern daraus entsteht, daß durch einen Brand die Kühlanlagen außer Betrieb gesetzt sind;

2. gegen die Entwertung des auf den Tennen und in den Weichen befindlichen Malzes bzw. Gerstkornes infolge Außerbetriebsetzung der Darre durch den Brand.

Die von dem pp. Ausschuß vertretenen Gesellschaften sind bisher der Meinung gewesen, daß auch Verluste der soeben näher bezeichneten Art als indirekte Schäden im Sinne des Gesetzes vom 8. Mai 1837 aufzufassen sein dürften, und daß alle Bedenken gegen die Versicherung solcher Schäden auch auf diese Verluste anwendbar sind. Als ganz besonders bedenklich erscheint uns die ad s erwähnte Versicherungsart, welche die Entwertung der Biervorräte betrifft, erachtet werden zu müssen. Nicht nur kommen dabei bedeutend höhere Werte in Frage, als bei den Verlusten durch Entwertung der Gerste, sondern vor allem hängt der Eintritt wie der Umfang dieses Schadens in den weitaus meisten Fällen lediglich davon ab, ob der Versicherte die zur Erhaltung seiner Biervorräte geeigneten Einrichtungen und Anordnungen getroffen oder unterlassen

hat, und bis vor kurzem ist selbst aus den Kreisen der Interessenten heraus, wie z. B. noch in No. 125 der Allgemeinen Brauer- und Hopfen-Zeitung, Jahrgang 1890, gerade vor dieser Versicherungsart ganz entschieden gewarnt worden. Noch gesteigert werden diese Bedenken durch die Erwägung, in wie hohem Maße solchen Versicherungen von vornherein der Anreiz zur dolosen Spekulation innewohnt. Es wird sehr leicht einmal vorkommen können, daß eine Brauerei größere Mengen nicht geratenen oder irgendwie verdorbenen Bieres auf Lager hat, und die Gefahr liegt sehr nahe, daß entweder der Versicherte selbst, noch eher aber seine Angestellten, welche schuld an dem Vorfalle sind und diese Schuld vielleicht verdecken wollen, schnell einen kleinen Brand an den Kühlanlagen herbeiführen, um die Entwertung des Bieres als eine Folge des so gestörten Betriebes darzustellen und sich durch die hierfür genommene Versicherung schadlos zu halten.

Diese Eingabe datierte vom 14. Juni und unterm 16. Juli 1892 verfügte bereits das Ministerium das Verbot der von der Hamburg-Bremer betriebenen Versicherung indirekter Schäden.

Dagegen wandte sich die Gesellschaft in einer Eingabe vom 16. Juli mit folgender Rechtfertigung:

Die Bier- und Gerste-Entwertungsversicherung in der Art und Form, wie sie von uns betrieben wird, entspricht durchaus den gesetzlichen Vorschriften, denn es handelt sich nicht um Versicherung eines Verlustes von Vorteilen, welche der Beschädigte, wenn der Feuerschaden nicht eingetreten wäre, hätte erlangen können, nicht um Verlust am Geschäftsgewinn infolge von Betriebsstörungen oder von Preisveränderungen, sondern es handelt sich um die Versicherung eines realen Gegenstandes gegen mittelbar durch Feuer verursachten Schaden, welcher bei Gelegenheit eines Brandes bzw. im Gefolge desselben verursacht wird. Keine der Allgemeinen Versicherungsbedingungen wird bei den Bier- und Gerste-Entwertungsversicherungen aufgehoben, insbesondere besteht bei jeder derartigen Versicherung auch der § 7 zu Recht, in welchem es ausdrücklich heißt: „Die Versicherung soll nicht zu einem Gewinne führen“ usw.

Im etwaigen Schadenfalle kommen bei derartigen Ver-

sicherungen dieselben Grundsätze zur Anwendung, welche bei der Regulierung eines unmittelbar durch Feuer entstandenen Schadens gelten. Es werden nur die Materialkosten zuzüglich der Herstellungskosten unter Berücksichtigung ihrer Angemessenheit in Berechnung gezogen. Das Bier ist also nicht zum Verkaufspreise, sondern höchstens zum Selbstkostenpreise, die Gerste, abgesehen von den Bearbeitungskosten, nur zu dem Preise versichert, welchen sie unmittelbar vor dem Brande hat.

Wir gestatten uns hier einzuschalten, daß der unbestimmte Ausdruck „indirekte Feuerversicherung" auf diese Versicherungsarten kaum zutrifft, und daß der Ausdruck „Bier- und Gerste-Entwertungsversicherung" etwas unglücklich gewählt ist. Die Versicherung betrifft in Wirklichkeit nur den Schaden, welcher an den Biervorräten mittelbar durch einen Brand dadurch entsteht, daß die für die Behandlung des Bieres vorhandenen Kühlanlagen durch den Brand beschädigt oder zerstört sind. Das gleiche gilt bezüglich der Gerste infolge Außerbetriebsetzung der Darre durch den Brand.

Die Versicherung haftet also nicht, wie es bei Versicherungen von Preisdifferenzen, Miete, Geschäftsgewinn, Betriebsstillstand und dergleichen der Fall sein würde, nur an einem Gegenstande, sondern betrifft diesen Gegenstand selbst. Der Gegenstand, im vorliegenden Falle Bier und Gerste, wird eventuell mittelbar durch den Brand der teilweisen oder gänzlichen Zerstörung preisgegeben.

In ihrer Eingabe behaupten die Verbandsgesellschaften, daß die Versicherung einen Anreiz zur absichtlichen oder fahrlässigen Brandstiftung biete, und daß solche Versicherungen von vornherein zu dolosen Spekulationen verleiteten. Es würde sehr leicht einmal vorkommen können, daß eine große Brauerei bedeutende Mengen nicht geratenen oder verdorbenen Bieres auf Lager habe; dann läge die Gefahr sehr nahe, daß entweder der Versicherte selbst, noch eher aber seine Angestellten, welche Schuld an dem Vorfalle sind, und diese Schuld vielleicht verdecken wollen, schnell einen kleinen Brand an den Kühlanlagen herbeiführen, um die Entwertung des Bieres als eine Folge des so gestörten Betriebes darstellen und sich durch

die hierauf genommene Versicherung schadlos halten zu können. Es bedarf wohl nur des Hinweises, um diese Behauptung ins rechte Licht zu setzen, daß dieselbe in gleichem Maße auf die Feuerversicherung allgemein zutreffen würde, da jeder Fabrikant oder Angestellte schlecht geratene Waren in gleicher Weise durch einen Brand vernichten könnte.

Eine weitere, schwerwiegende, unzutreffende Behauptung wird in der Eingabe dahingehend aufgestellt, daß aus dem betreffenden Interessentenkreise selbst, namentlich in bezug auf Bier-Entwertungsversicherungen Wünsche durchaus nicht etwa in dem Maße laut geworden sind, daß ein allgemeines Bedürfnis als vorhanden anzunehmen wäre.

Der Beweis, daß die Versicherungsart der Bier- und Gerste-Entwertung einem dringenden Bedürfnis entspricht, wird allein schon durch den Umstand erbracht, daß in den wenigen Monaten des intensiveren Betriebes dieser Versicherungsarten bereits rund vier Millionen Mark Versicherungssumme bei der unterfertigten Gesellschaft gedeckt sind, von welcher Summe rund 3 300 000 Mark auf das Königreich Preußen entfallen.

Die Versicherungsarten sind einzig und allein aus den Wünschen und dem Bedürfnis der Brauereien entstanden.

Zur Entwicklungsgeschichte der Bier- und Gerste-Entwertungsversicherungen sei folgendes angeführt:

Der mittelbare, an der eingeweichten Gerste entstehende Schaden infolge Zerstörung der Darranlage ist von einer ganzen Reihe Gesellschaften seit längerer Zeit gedeckt bzw. vergütet worden, weil die Vernichtung bzw. der Verderb der Gerste in so nahem ursächlichen Zusammenhange mit dem Feuer steht, daß in der Praxis häufig die Unterscheidung zwischen unmittelbarem und mittelbarem Schaden schwer zu treffen ist. Die Versicherung des Bieres gegen den mittelbaren, aus der durch Brand verursachten Zerstörung der Kühlanlage entstehenden Schaden ist erst in den letzten Jahren zum Bedürfnis geworden nachdem die Brauereien infolge Aufstellung von Kühlapparaten die Eiskühlung ganz oder teilweise aufgaben.

Die Folge dieser Ausführungen war die Rücknahme der ministeriellen Verfügung, unter Erlaß einer

neuen vom 29. Oktober 1892, worin die Bier- und Gerste-Entwertungsversicherung als ein Bedürtnis des Brauereigewerbes anerkannt wurde. Gleichzeitig wurde aber das in der Verfügung vom 23. Juni 1892 ausgesprochene Verbot der Chomageversicherung, worunter der im Brandfalle entgehende Geschäftsgewinn und Mietverlust verstanden wurde, aufrecht erhalten. Der Erlaubnis war übrigens die einschränkende Bestimmung zugefügt, daß der Wertverlust höchstens bis zur Höhe des Selbstkostenpreises ersetzt und $^1/_4$ des Engrosverkaufspreises des Bieres und des Selbstkostenpreises der Gerste in Selbstversicherung genommen werden müsse. Dem Vorgange Preußens folgten Bayern und Baden durch ministerielle Verordnungen.

Das ursprüngliche Verbot des preußischen Ministeriums, welches nur wenige Wochen bestand, ist umsoweniger erklärlich, als bereits vorher, ohne daß die Regierung Anlaß genommen hätte, einzugreifen, eine Versicherung der Rohzucker-Fabrikanten gegen Entwertung ihrer Rübenbestände durch Brand vorhanden war. Auch dieser Zweig war von der Hamburg-Bremer Gesellschaft zuerst eingeführt worden und es hatte sich eine Reihe anderer Anstalten, zum Beispiel die Schlesische, wenn auch nur vorübergehend mit ihm befaßt. Ferner wurde er in Magdeburg von einem Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit, dem Verband gegen Entwertung der Zuckerrübenvorräte in Unglücksfällen betrieben. Diese Versicherung wurde gegen den Schaden gewährt, der den Zuckerfabrikanten dadurch erwächst, daß bei der Zerstörung oder Beschädigung ihrer Etablissements durch Brand, Blitzschlag oder Explosion die vorhandenen Rübenvorräte ganz oder teilweise nicht zur Verarbeitung gelangen können, sofern diese Rüben sich nicht in Räumen befunden haben, die vom Brande betroffen wurden und in denen sie gegen Brandschäden versichert waren oder sein konnten[1]).

Obwohl nun der Minister in dem erwähnten Erlaß die

---

[1]) Prange, Theorie des Versicherungswertes. Teil I: Die Theorie in historischer Entwicklung, Jena 1895, S. 139. Derselbe S. 71 ff. seiner Kritischen Betrachtungen, woselbst einige der für die Entwertungsversicherung in Betracht kommenden historischen Dokumente abgedruckt sind.

Unzulässigkeit anderer Gewinnentgangsversicherungen, so auch der Mietverlustversicherung erneut aussprach, so mußte doch in der Tatsache, daß überhaupt gestattet wurde, den Gewinn zu versichern, für alle an einer solchen Versicherung interessierten Kreise ein Anreiz liegen, für sie stärker als vielleicht bisher einzutreten.

Es kam daher auch tatsächlich etwa Mitte der 90er Jahre zu einer starken Bewegung in verschiedenen Grundbesitzervereinen deutscher Großstädte, die dahin ging, die Mitversicherung von Mietausfällen bei Gebäudeversicherungen durchzusetzen. Die Gedanken, welche jene Kreise bewegten, gehen besonders deutlich aus einer Bittschrift hervor, welche der Bund Berliner Grundbesitzervereine im Oktober 1896 an das Reichsamt des Innern richtete und die folgenden Wortlaut hatte:

Dem Kaiserlichen Reichsamte des Innern erlaubt sich der unterzeichnete Bund der Berliner Grundbesitzervereine die Bitte zu unterbreiten:

> „es möge bei der Kodifikation des öffentlichen Rechtes über das Versicherungswesen die Versicherung gegen Mietausfälle infolge Vernichtung oder Beschädigung der vermieteten Räume durch elementare Kraft nicht ausgeschlossen werden".

Zur Zeit ist in einem großen Teile des Deutschen Reiches und insbesondere im Königreich Preußen die Versicherung gegen Mietausfälle durch Regierungsverfügungen ganz verboten, so daß die Versicherungs-Gesellschaften darauf bezügliche Verträge nicht abschließen dürfen, gleichviel ob das von ihnen zu übernehmende Risiko sich auf die Mietausfälle miterstrecken soll, oder ob der Versicherungsvertrag allein auf die Entschädigung der Mietausfälle infolge von Elementarschäden der vermieteten Baulichkeiten gerichtet ist (Verfügung des Kgl. Preuß. Ministeriums des Innern vom 23. Juni 1892 — vom 9. September 1892 gegen die Hamburg-Bremer Feuerversicherungs-Gesellschaft zu Hamburg — des Königl. Polizeipräsidiums zu Berlin vom 30. Oktober 1895 gegen den „Allgemeinen Deutschen Versicherungsverein" zu Stuttgart).

Die Versicherung gegen indirekte Schäden ist nicht grundsätzlich verboten. Sie ist üblich und erlaubt in der See- und Transportversicherung; für die Hagelversicherung ist sie sogar der fast alleinige Vertragszweck, da deren wesentlicher Geschäftsbetrieb die Versicherung von Feldfrüchten ist, und nicht sowohl der jeweilige Verwendungs- oder Verkaufswert der Saaten und Früchte, sondern der Hoffnungswert der durch Hagel beschädigten oder vernichteten Gewächse Objekt der Versicherung ist. Ja, auch bei der Feuerversicherung, auf welche sich insbesondere das Chomageversicherungsverbot bezieht, ist dieses nicht grundsätzlich durchgeführt, indem durch Verfügung des Königl. Preußischen Ministeriums des Innern vom 29. Oktober 1892 ausdrücklich verordnet worden ist, daß von den Feuerversicherungs-Gesellschaften auch die Bier- und Gersteentwertungsversicherung der Brauereien unter gewissen Bedingungen betrieben werden kann, da dieses als Bedürfnis der Brauereien anzuerkennen sei.

Die Untersagung der Versicherung gegen Mietausfälle stellt sich mithin als ein privilegium odiosum des Hausbesitzers heraus und wird von ihm als eine schwere Beeinträchtigung seiner Interessen recht schmerzlich empfunden. Daß diese Versicherung ein Bedürfnis für den Hausbesitzer ist, braucht wohl nicht dargelegt zu werden; beruht doch der Wert, den das Eigentum der weitaus meisten hier in Betracht kommenden Häuser für ihren Besitzer hat, gerade in ihrer Vermietbarkeit. Auch kann es nicht im Interesse des Gemeinwohls liegen, daß der Segen der Versicherung, also die Wahrung der Stabilität in Vermögen und Einkommen, weiten an der öffentlichen Ordnung und an der Erhaltung staatlicher Sicherheit besonders interessierten Wirtschaftskreisen wesentlich erschwert und bezüglich eines Gewerbes, welches eines der vitalsten Bedürfnisse der Staatsbürger zu befriedigen hat, völlig versagt ist. Dieser bedeutende Eingriff in das Privatrecht und in die Privatwirtschaft kann nur überhaupt und insoweit gerechtfertigt erscheinen, als er für den Schutz des Gemeinwohls unbedingt notwendig ist.

Jenes Verbot ist lediglich Ausfluß der Präventivfürsorge der Polizei gegen Brandstiftungen, weil in der Versicherung der

Mietausfälle ein Anreiz zur Brandlegung gesehen wird. Ganz abgesehen von der Frage, ob die Präventivmaßregeln im Versicherungswesen, wie sie zur Zeit in Deutschland geordnet sind, überhaupt theoretisch und praktisch wohl begründet sind, — hier scheinen sie uns jedenfalls über Notwendigkeit und Bedürfnis weit hinauszugehen.

Wenn ein Hausbesitzer den vollen Nutzungswert seiner Gebäude versichern könnte, so würde er allerdings aus einer Feuersbrunst einen Vorteil selbst dann unter Umständen erzielen können, wenn die abgebrannten Räume sämtlich vermietet gewesen wären, weil er doch immer die notwendigen Ausgaben für die Erfüllung seiner aus den Mietverträgen ihm obliegenden Verbindlichkeiten ersparen würde; allein eine solche Versicherung würde ohne weiteres deshalb ausgeschlossen sein, weil sie dem Grundprinzip jeder Schadensversicherung, der Vermeidung jeglichen Gewinnes, widerspräche.

Es kann sich also immer nur um die Versicherung des Mietreinertrages handeln, und auch um diesen nur, soweit die aus Mietverträgen wohlerworbenen Rechte des Eigentümers zu schätzen sind. Daraus folgt, daß einerseits Mieten aus solchen Räumen, die zur Zeit unbewohnt sind, und über deren Vermietung ein Vertrag nicht vereinbart ist, unversichert zu bleiben haben, anderseits aber Mieten überhaupt nur zur Versicherung zuzulassen sind, soweit ihre Forterhebung nicht abhängig von der Willensentschließung des Mieters oder Vermieters ist, d. h. also nur für die Zeit, für welche der Vermieter vertragsmäßige Rechte auf den Mietbezug hat.

Scheidet man diejenigen Fälle aus, die nicht in diesen so umschriebenen Grenzen bleiben, so kann man überhaupt kaum noch mit Recht von einem indirekten Schaden sprechen, sondern nur noch von einer mit dem Hausschaden verbundenen, ohne ihn nicht zu erwartenden direkten Beeinträchtigung zur Zeit des Hausschadens schon bestehender wohlerworbener Vermögensrechte des Eigentümers, also um einen Teil des wirklichen Gesamtschadens, der den Eigentümer trifft.

Daß die Aussicht auf die Entschädigung für die so beschränkten Mietausfälle, die der Eigentümer ohne den Haus-

schaden nicht zu erleiden haben würde, jenem einen Anreiz zur frevelhaften Herbeiführung des Schadens geben könnte, erscheint ausgeschlossen zu sein, da die wirtschaftliche Lage des Eigentümers hinsichtlich der Miete durch den Hausschaden im günstigsten Falle sich nicht bessern würde, in den weitaus meisten Fällen aber aus Mieteeinbußen, die nicht mitversichert sind, dem Eigentümer noch mehr oder weniger erheblicher Schaden zu erwachsen droht.

Zieht man nun noch in Betracht, daß die Versicherungsgesellschaften auch bei der Mietversicherung das Recht der Auswahl haben würden und ihr Interesse möglichste Sorgfalt in der Prüfung der etwa zu übernehmenden Risiken erheischt, so ist unserer Meinung nach den Anforderungen an den Schutz des öffentlichen Wohles durch die in der Natur der Sache liegende Beschränkung der Mietversicherung volles Genüge getan. Sollte darüber noch hinausgegangen werden müssen, so würde eventuell noch die weitere Beschränkung zu ziehen sein, daß bei der Bemessung des zu versichernden Schadens der Mietausfall nur bis zur Wiederbeziehbarkeit der wiederhergestellten oder neu erbauten Gebäude, höchstens aber bis zum Betrage je einer Jahresmiete in Rechnung gezogen werden dürfte.

Da die Versicherung gegen Mietausfälle infolge Hausschadens unter den angegebenen Bedingungen ohne Gefährdung öffentlicher Interessen zugestanden werden kann, das Verbot derselben aber in dem jetzigen Umfange ohne zureichenden Grund sowohl die wirtschaftliche Lage der Hauseigentümer als auch die segensreiche Wirksamkeit der Versicherungs-Gesellschaften schwer beeinträchtigt, so hoffen wir, das hohe Reichsamt des Innern werde unsere Bitte wohlwollender Erwägung unterziehen.

Diese Eingabe wurde jedoch vom preußischen Minister des Innern abschlägig beschieden, wobei er ausführte, daß nur reale, bewegliche und unbewegliche, Gegenstände gegen unmittelbare oder mittelbare durch Feuer verursachte Schäden versichert werden dürften, daß dagegen die Ausdehnung des Geschäfts der Feuerversicherung auf Verluste an Vorteilen,

welche der Beschädigte, wenn der Feuerschaden nicht eingetreten wäre, hätte erlangen können, insbesondere also auf Verluste an Geschäftsgewinn infolge von Betriebsstörungen oder von Preisveränderungen unzulässig sei.

Ebenso kam der Verband deutscher Privat-Feuerversicherungs-Gesellschaften auf Grund unter der Hand angestellter Erhebungen über den bisherigen Umfang der Brand-Chomageversicherung zu der Überzeugung, daß in Deutschland bisher ein nennenswertes Bedürfnis für diesen Geschäftszweig nicht vorliege. Die auf der Generalversammlung des Verbandes vorgenommene Erörterung der einschlägigen Verhältnisse ergab vielmehr, daß in denjenigen Staaten, in denen die Brand-Chomageversicherung gestattet ist, meist nur ein geringer Gebrauch von dieser Versicherungsart gemacht werde.

Dem eben erwähnten ablehnenden Bescheide des Ministers waren Beratungen über die Zulässigkeit der Versicherung gegen indirekten Schaden im preußischen Versicherungsbeirat am 29.—31. März 1897 vorangegangen, die sich vor allem auf zwei von Brüning (Gotha) und von Tschmarke (Magdeburg) gelieferte Gutachten stützten.[1]) Es ist daher interessant festzustellen, von welchen Gesichtspunkten beide Referenten sich bei Behandlung dieser Frage leiten ließen.

Brüning führte etwa folgendes aus:

Wenngleich weder die privatrechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen Landrechts noch das Gesetz über das Mobiliarfeuerversicherungswesen vom 8. Mai 1837 die Versicherung gegen indirekten Schaden unter allen Umständen ausschließen, so ist doch unbestreitbar, daß die Möglichkeit, sich gegen jeden Schaden, den ein Brand im Gefolge haben kann, versichern zu dürfen, ja, sogar auf den Gewinnverlust, welcher infolge eines Brandes durch Betriebsunterbrechung entsteht, Versicherung nehmen zu können, eine Vermehrung der Brände herbeiführen muß. Denn wenn auch die Zahl der Brandstiftungen infolge des Bestehens jener Versicherung nicht so sehr wachsen wird, so ist es doch ganz zweifellos, daß eine Sorglosigkeit der Ver-

[1]) Zeitschrift des Königl. Preuß. Statistischen Bureaus Ergänzungsheft 19. Berlin 1897. S. 29 ff.

sicherten, ihrer Angestellten und Arbeiter im Umgang mit Feuer und Licht Platz greifen wird, die zu den allerschwersten Bedenken Anlaß gibt. Ein Vergleich mit den analogen Verhältnissen in der Seeversicherung trifft deshalb nicht zu, weil bei letzterer die Versicherungsobjekte der Einwirkung durch den Versicherten nahezu vollständig entrückt sind, so daß hier der böse Wille oder die Sorglosigkeit des Versicherungsnehmers für das versicherte Schiff und Gut kaum irgendwelche Gefahren herbei führen kann. In der Feuerversicherung dagegen, wo der Versicherte in unmittelbarer und steter Beziehung zu den Versicherungsobjekten steht, sind bisher schon 75% aller Brände auf Fahrlässigkeit und Unvorsichtigkeit. zurückzuführen. Ein starkes Bedürfnis, die Brand-Chomageversicherung aufzunehmen, liegt jedenfalls nicht vor, wie aus der Entwicklung der Verhältnisse in den Gebieten, wo sie gestattet ist, erhellt. Ferner ist es oft schwierig, die Grenze festzustellen, wo der direkte Schaden aufhört und der indirekte beginnt. Jedenfalls darf die Mietverlustversicherung, wenn sie erlaubt werden sollte, niemals auf die ganze Höhe der wirklich bezogenen Miete, sondern höchstens auf $^2/_3$ derselben genommen und eine Entschädigung für Mietverlust als Maximum nur bis zum Jahresmietertrage gewährt werden.

Das Gutachten Tschmarkes vertrat folgenden Standpunkt:

Eine Versicherung indirekter Brandschäden erscheint insoweit nicht gefährlich, als es sich hierbei um sachliche Schäden infolge eines Brandes handelt. So werden von den Feuerversicherungsgesellschaften allgemein solche Schäden bei der Schadenabschätzung mit berücksichtigt, von denen versicherte Gegenstände nach Beendigung des Brandes weiter durch Elementarereignisse oder polizeiliche Anordnungen betroffen werden. Ebenso lassen sich kaum Bedenken gegen eine Versicherung geltend machen, die es auf sich nähme, für gegen Brand versicherte Gegenstände, die nicht durch Brand, sondern durch unvermeidlich infolge des Brandes eingetretene Einflüsse eine sachliche Beschädigung erlitten haben, eine Vergütung zu gewähren, z. B. für verdorbene Vorräte, die bei Ausbruch des Brandes in der Fabrikation begriffen waren und infolge des

Feuers nicht rechtzeitig weiter verarbeitet werden konnten. Auch gegen eine Versicherung des Schadens, den der Brandversicherte dadurch erleidet, daß er seinen wirklichen Verlust nicht voll ersetzt erhält, weil sich der Wert der versicherten Gegenstände seit der Zeit der Versicherungsnahme erhöht hat, kann ernstlich nichts eingewendet werden. Anders liegt die Sache aber, wenn es sich nicht mehr um die Versicherung gegen indirekte, aus dem Brandfall resultierende Verluste, sondern um Deckung für einen durch das Feuer verursachten Entgang an Nutzen oder Gewinn handelt.

Eine solche Versicherung kann nicht als zulässig bezeichnet werden. Es kommt hierbei sehr in Betracht, daß die Ermittlung solcher Verluste äußerst schwierig ist und oft genug der tatsächliche Verlust gar nicht festgestellt werden kann. Bei Einführung einer solchen Versicherung würde eventuell ein Brandfall aufhören, für den Betroffenen ein Unglück zu sein, könnte für ihn sogar zu einem Glück werden. Durch sie würde ihm jedes Interesse genommen, sein Eigentum durch strenge Aufsicht und durch Vorsichtsmaßregeln vor einem Brande zu schützen. Nur für solchen Nutzen, dessen Realisierung infolge von Verträgen einigermaßen gesichert erscheint, und der unmittelbar durch den Brand und nur durch diesen verloren geht, dürfte die Zulässigkeit der Versicherung nicht unbedingt zu bestreiten sein. Es muß indessen an dem Grundsatz durchaus festgehalten werden, daß die Versicherung nicht zu einem Gewinne führen darf. —

Mit der fortschreitenden wirtschaftlichen Entwicklung mußte es sich aber notwendigerweise immer mehr herausstellen, daß der bisher von der einzelstaatlichen Gesetzgebung wie von der Feuerversicherungspraxis festgehaltene Standpunkt, die Versicherung indirekten Gewinnes zu verbieten, sie nicht aufzunehmen, auf die Dauer nicht aufrecht erhalten werden konnte.

Ungeachtet der Absage seitens des Ministeriums und der wenig günstigen Stellung des Versicherungsbeirates zur Frage der Mietverlust-Versicherung setzte die Agitation der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands auch bald von neuem ein. Insbesondere beschäftigte sich ihr

im Jahre 1899 in Elberfeld abgehaltener Verbandstag neben der Frage der Versicherung gegen Elementarschäden mit jener Versicherungsart. Man faßte den Beschluß, bei dem Reichskanzler und bei dem Preußischen Minister des Innern Audienzen nachzusuchen, um unter Darlegung der in Frage kommenden Umstände die Zulassung der Mietverlust-Versicherung zu erbitten. Die Verhandlungen des Verbandes stützten sich vor allem auf zwei Gutachten,[1]) die von den Herren Dr. Cohen und Dr. Collas erstattet wurden und deren wesentlicher Inhalt sich etwa folgendermaßen zusammenfassen läßt:

Die Zweckmäßigkeit der Versicherung eines durch Feuer entstehenden Mieteausfalls liegt auf der Hand und, da es sich hierbei um Gefahren handelt, die mit dem Besitz von Grundeigentum direkt verknüpft sind, sich über einen sehr großen Kreis von Grundstücken verteilen und gleichzeitig eine annähernde Schätzung ihres Umfanges zulassen, so würde zweifellos die Tätigkeit der Versicherungsgesellschaften sich schon längst auf diese Assekuranzbranche geworfen haben, wenn nicht positive Gesetzesvorschriften sich hindernd in den Weg gestellt hätten. Die Versicherung darf sich nämlich nicht auf Vorteile erstrecken, die der Beschädigte erlangt hätte, wenn der Feuerschaden nicht eingetreten wäre. Diese Beschränkung hat keinen berechtigten Grund. Die Mieterträge bilden meist das unmittelbare Äquivalent für bare Aufwendungen, so daß der Grundeigentümer einen oft schwer zu tragenden Verlust erleidet, wenn ihm die als Gegengewicht gegen seine Ausgaben an Hypothekenzinsen, Abgaben usw. dienenden Mieteeinnahmen entgehen. Die Versicherung müßte sich auf alle vermieteten Lokalitäten einschließlich der vom Eigentümer selbst benutzten Räume erstrecken. Um zu verhindern, daß der Besitzer sich infolge der Versicherung nach dem Feuer besser stehe als vorher, ist die Vergütung auf die voraussichtliche Dauer der Unbenutzbarkeit bzw. Unvermietbarkeit der Räume zu beschränken. Die Versicherungssumme darf im Höchstfalle den einjährigen Mietertrag nicht übersteigen.

[1]) Schriften des Zentralverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. N. F. Band VI, Heft 1, Berlin 1901, S. 54 ff.

Wenn es auch der Vorstand des Zentralverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine mit der Ausführung der Elberfelder Verbandsbeschlüsse nicht gerade sehr genau nahm, und u. a. die Audienz beim Reichskanzler und Minister des Innern, wahrscheinlich in der Erkenntnis, daß sie zwecklos sei, nicht nachsuchte, so schlief deshalb die Agitation für Aufnahme der Mietverlust-Versicherung nicht ein.

So nahm im Jahre 1902 auf seinem in Guben abgehaltenen Verbandstag der Brandenburgische Verband der Haus- und Grundbesitzervereine, welchem 40 Vereine mit 8010 Mitgliedern angehörten, einen Antrag an, wonach der Vorstand dahin streben soll, daß die Versicherung gegen die durch Feuersgefahr entstehenden Mietausfälle in die Versicherung gegen Feuersgefahr und gegen die durch elementare Ereignisse entstehenden in die betreffenden Versicherungen mit eingeschlossen wird.

In dem Kampf um Einführung der Mietverlust-Versicherung blieben die Haus- und Grundbesitzervereine jedoch nicht allein. Bald nahmen auch die Vertretungen von Handel und Industrie ihn auf und begannen für jenen Versicherungszweig einzutreten.

In ihrem Bericht für das Jahr 1900 wendet sich z. B. die Hamburger Handelskammer scharf gegen die von der Tarifvereinigung der Feuerversicherungs-Gesellschaften für die Hansastädte und ihre Nachbarorte im Mai 1899 bekanntgegebene Klausel, daß Versicherungen auf entgangenen Gewinn oder auf Verlust durch Betriebsstörungen oder Betriebsstillstand nicht gestattet seien und die durch die Police geschlossene Versicherung ungültig machten, und bemerkt hierzu, daß diese Klausel nicht allein an Klarheit zu wünschen übrig lasse und die Interessen der Kaufmannschaft, ohne daß diese in der Lage gewesen wäre, sich zur Sache zu äußern, auf das empfindlichste berühre, sondern auch inhaltlich nicht gerechtfertigt sei. Es liege kein triftiger Grund vor, der die Versicherung auch gegen mittelbare Schäden, wie sie aus einer durch Feuer verursachten Betriebsstörung oder Betriebseinstellung sich ergeben könnten, als unstatthaft erscheinen lasse, und als ganz unberechtigt

müsse es bezeichnet werden, daß die gegen unmittelbaren Feuerschaden Versicherten mittels der Klausel davon abgehalten werden sollten, anderweit auch gegen die durch Betriebsstörung oder Betriebseinstellung eintretenden Ausfälle Versicherung zu nehmen.

Es kann nicht überraschen, daß das wirtschaftliche Bedürfnis nach einer Deckung des Gewinnentgangs mangels des Entgegenkommens der deutschen Anstalten seitens ausländischer Versicherer zu decken versucht wurde, und zwar waren es in erster Linie die Lloyds Underwriters in London, die diesen Geschäftszweig in Deutschland betrieben. Sie übernahmen die Versicherung gegen diejenigen Verluste, die den Industriellen infolge eines Brandschadens durch Betriebsstörung erwachsen. Die Versicherung erfolgte in der Weise, daß der Versicherungsnehmer einen von ihm bestimmbaren Teil der Mobiliar-Feuerversicherungssumme als Versicherungssumme für den Verlust des Geschäftsgewinnes in Deckung gab. Als jährliche Prämie hatte er das Anderthalbfache des höchsten Satzes der für die Mobilien entrichteten Feuerversicherungsprämie zu zahlen, und im Brandschadensfalle erhielt er eine zur Feuerversicherungsentschädigung proportionelle Quote als Gewinnverlust ausbezahlt.

Ein Beispiel läßt vielleicht am besten erkennen, wie diese Versicherung in der Praxis gehandhabt wurde. Eine Fabrik sei gegen Feuerschaden mit 500000 Mk., und zwar bei Colonia, Helvetia, Magdeburg, Deutscher Phönix und Providentia mit je 100000 Mk. zu $1^1/_2$, $1^3/_4$ und $2^0/_{00}$ jährlich versichert. Es soll gegen Gewinnverlust zu 50000 Mk. versichert werden, in welchem Falle an jährlicher Prämie $1^1/_2$ mal $2^0/_{00}$ aus 50000 Mk., also 150 Mk. (ev. bei Acceptation der Durchschnittsprämie von $1^3/_4$ $^0/_{00}$ nur 131,25 Mk.) zu zahlen sind. Hat ein Brandschaden stattgehabt, für den die Feuerversicherungs-Gesellschaften beispielsweise eine Entschädigung von 300000 Mk. entrichteten, so entfällt auf die Gewinnverlustpolice eine proportionelle Quote von 30000 Mk., die in allen Fällen, gleichviel ob eine wirkliche Betriebsstörung stattfand oder nicht, ausbezahlt wird.

Nach Ansicht der deutschen Feuerversicherungs-Gesellschaften, die sich natürlich scharf gegen diese unerwünschte ausländische Konkurrenz wandten, bedeutete die von den Lloyds unternommene Versicherungsart in der Hauptsache nichts weiter als ein mit der Feuerversicherung verbundenes Glücksspiel. Denn nach den von den Lloyds ausgegebenen Prospekten kommt die Entschädigungssumme zur Auszahlung, gleichviel ob infolge des Brandes eine Betriebsstörung eintrat oder nicht. Das Brandereignis bildet somit die Gewinnchance für den Versicherten. Die Bestimmung, daß die Entschädigung proportional der Feuerversicherungsentschädigung festgesetzt werden soll, scheint nur getroffen zu sein, um dieser angeblichen Versicherungsart wenigstens in etwas den Charakter einer wirklichen Versicherung zu wahren. In Wahrheit besteht, ausgenommen bei Totalschäden, wenig oder gar kein Zusammenhang zwischen der Höhe des durch einen Brand an der Fabrikeinrichtung entstandenen Schadens und der Höhe eines durch denselben Brand eingetretenen möglichen Ausfalls am Geschäftsgewinn.

Die Gefahren dieses Systems erblickten die deutschen Feuerversicherer darin, daß eine derartige Verquickung der Feuerversicherung mit dem Glücksspiel den Boden des soliden Versicherungsbetriebes untergräbt und unlauteren Spekulationen Tür und Tor öffnet. Die auf die Verhütung von Brandschaden gerichtete Sorgfalt der Versicherungsnehmer, ihrer Angestellten und Arbeiter, die die Versicherungs-Gesellschaften durch Stipulierung von Vorsichtsmaßregeln zu erhöhen bestrebt sind, muß darunter leiden, daß der Versicherungsnehmer aus einem Brandschadenfall mit annähernder Sicherheit einen Gewinn erhoffen darf. Die zunehmende Zahl der Schadenbrände wird aber nicht nur durch Sorglosigkeit und Fahrlässigkeit, sondern auch durch betrügerische Spekulation bedingt. Der betrügerische Versicherungsnehmer wird durch die Gewinnversicherung geradezu zur Brandstiftung angereizt, da ihm diese Versicherung einen ganz sicheren Vorteil verspricht, der bei der Feuerversicherung wegen der mit der Regulierung des Schadens verbundenen Nachforschungen und Feststellungen zum mindesten zweifelhaft ist.

Die Konkurrenz der Lloyds wurde von den deutschen Feuerversicherungs-Gesellschaften um so unangenehmer empfunden, als jene zahlreiche Vertretungen für die Gewinnversicherung in Deutschland einrichteten, ohne zum Geschäftsbetrieb zugelassen zu sein. Es lag daher die Gefahr nahe, daß Abschlüsse auf die Gewinnversicherung bei den Lloyds bewirkt oder eingeleitet wurden, ohne daß die an den betreffenden Risiken beteiligten Feuerversicherungs-Gesellschaften davon wußten. Diese waren dann gar nicht in der Lage, Gegenmaßregeln zu treffen, oder von den fraglichen Versicherungen zurückzutreten, sondern mußten die in vielen Fällen ganz zweifellos beträchtlich erhöhten Risiken ohne weiteres tragen, um vielleicht erst bei Auszahlung der Brandentschädigung zu erfahren, daß außer ihrer Versicherung noch eine Gewinnverlustversicherung bestand.

Eine neue Phase der Entwicklung wird erst 1903 durch das Erscheinen des Gesetzentwurfs über den Versicherungsvertrag angebahnt.[1])

2. Gegenwärtiger Stand.

Untersucht man den heutigen Zustand der Brand-Chomageversicherung, wie er sich als Abschluß ihrer eben dargestellten geschichtlichen Entwicklung in den einzelnen Ländern ergibt, so findet man in den einzelnen Staaten folgendes Bild.

In dem hauptsächlich in Betracht kommenden Lande, Frankreich, herrscht die nachstehende Police:

§ 1. Die Gesellschaft versichert gegen die Verluste, die aus Gewinnentgang herrühren, aber nur unter den Bedingungen

a) daß der Gewinnentgang die Folge eines Brandes oder einer Explosion ist,

b) daß das betreffende Risiko gleichzeitig bei der Gesellschaft gegen Feuer oder Explosion versichert ist.

§ 2. Die Gewinnentgangsversicherung erstreckt sich auf die Gesamtheit aller beweglichen und unbeweglichen Risiken, die

---

[1]) Vgl. hierüber unter S. 72 ff.

durch die Police oder deren Erweiterungen und Zusätze versichert sind, sofern jene Risiken Teile desselben Betriebes sind.

§ 3. Der Versicherte verpflichtet sich, sich als industriellen oder kommerziellen Gewinnentgang nicht mehr als 10 % der Summe garantieren zu lassen, zu der er die Gesamtheit aller seiner Risiken gegen Feuer oder Explosion versichert. Alle Versicherungen, die hiergegen von ihm bei einer oder mehreren Gesellschaften eingegangen sind oder werden, müssen bei Strafe der Nichtigkeit der Police zusammengenommen in dieser Summe enthalten sein.

§ 4. Die Prämie für die Gewinnverlustversicherung ist auf 15 % der Feuerversicherungsprämie, jedoch auf mindestens 2 Francs jährlich bemessen.

§ 5. Im Brandfall zahlt die Gesellschaft dem Versicherten als Gewinnentgang eine Summe, die von vornherein auf $^1/_{10}$ der Entschädigung festgesetzt ist, die ihm als Brandschaden für die Risiken gezahlt wird, welche gleichzeitig gegen Gewinnentgang versichert sind. Die Brandschadenregulierung dient als Grundlage für die des Gewinnentgangs, und die Parteien erklären im voraus, diese Basis annehmen zu wollen.

§ 6. Eine Entschädigung wird nicht geleistet, wenn der Schadensfall sich zu einer Zeit ereignet, in der der Betrieb ruht, bei Betriebseinstellungen, bei freiwilliger oder gerichtlicher Liquidation oder bei Konkurs des Versicherten.

Eine nicht unbedeutende Verbreitung hat ferner die Brand-Chomageversicherung in Holland gefunden, und zwar wird diese hier in folgender Form gewährt:

Art. 1. Die Gesellschaft trägt den Mietverlust, der durch Brandschäden in oder außer dem Hause entsteht, auch wenn er die Folge einer Explosion von aus Steinkohlen bereitetem Gas oder eines Blitzschlages ist und die Explosion oder der Blitz kein Feuer zur Folge hatte.

Die Gesellschaft vergütet keinen Mietverlust durch Feuer, welches durch Krieg oder Meuterei entsteht oder von einer Explosion anderer Gasarten herrührt.

Art. 2. Der Versicherte hat jährlich im voraus am Ver-

falltage die Prämie im Bureau der Gesellschaft oder wenn die Versicherung durch Vermittlung eines Agenten abgeschlossen ist, an seinem Wohnsitz gegen Quittung der Direktion zu bezahlen.

Mangels Zahlung innerhalb 14 Tagen nach dem Verfalltag erlischt die Versicherung, und der Versicherte hat im Falle von Brandschaden kein Recht auf Vergütung.

Die Police erhält erst wieder ihre Kraft 24 Stunden nachdem die Zahlung nachträglich angenommen ist, sei es, daß freiwillig oder infolge einer seitens der Gesellschaft vor dem zuständigen Gericht angestrengten Klage bezahlt wurde.

Art. 3. Mietverluste werden als vorliegend angenommen, wenn das Haus gleich nach dem Feuer nicht mehr zu dem Gebrauch, dem es vor dem Feuer unterworfen war, geeignet ist.

Art. 4. Als versicherte Summe wird der Mietpreis eines Jahres angesehen. Die Gesellschaft ist im Falle gänzlicher Unmöglichkeit des ursprünglichen Gebrauchs nach Maßgabe der Zeit zur Vergütung verpflichtet (welche durch gemäß Artikel 5 zu ernennende Sachverständige zu bestimmen ist), die nötig ist, um das Haus wieder in einen für seinen ursprünglichen Gebrauch geeigneten Zustand herzustellen.

Im Falle teilweiser Unbrauchbarkeit findet Vergütung im Verhältnis dieses Teiles zum Ganzen statt.

Art. 5. Der Mietverlust wird durch Vereinbarung bestimmt oder gemäß obiger Artikel von 2 Sachverständigen abgeschätzt, von denen jede Partei einen ernennt. Im Streitfall wird ein Dritter von den ernannten Sachverständigen oder auch auf Antrag einer der Parteien vom Amtsgericht bestimmt. Jede Partei ist berechtigt zu verlangen, daß der Dritte außerhalb des Wohnortes des Versicherten gewählt werde.

Die Parteien tragen zusammen die Kosten der Vergütung; jede für ihren eigenen Sachverständigen und je die Hälfte für den Dritten.

Art. 6. 4 Wochen nach Vereinbarung über die Höhe des Mietverlustes bezahlt die Gesellschaft in ihrem Bureau den Betrag der Vergütung.

Art. 7. Jeder Anspruch auf Vergütung verfällt, wenn die diesbezügliche Klage nicht innerhalb dreier Monate nach dem

Unfall angestrengt worden ist, auch die Fortsetzung der Klage muß bei Vermeidung derselben Strafe ohne Verzug stattfinden, und zwar spätestens vor dem Ende des Monats, welcher auf den folgt, in dem sie angestrengt wurde.

Art. 8. Die bis zum . . . . abgeschlossene Versicherung wird, falls sie nicht . . . . Monate vor dem Datum durch den Versicherten gekündigt ist, von jenem Datum ab für eine Zeit von . . . . Jahr . . . . und nach Ablauf jener und jeder darauf folgenden Frist von Rechtswegen als für gleiche Zeitfrist fortgesetzt erachtet werden, wenn nicht seitens des Versicherten mindestens . . . . Monate vor dem Ablauf einer solchen Frist schriftlich und portofrei gekündigt ist.

Art. 9. Im Streitfall darüber, ob ein Schaden vergütet werden soll, entscheidet definitiv und in höchster Instanz das Landgericht, das für das versicherte Interesse zuständig ist oder das Kollegium, das dieses ersetzt.

Auch in England kennt man die Brand-Chomageversicherung. Sie wird entweder in einer selbständigen Police gewährt, und zwar außer den Lloyds von verschiedenen Gesellschaften; darunter befinden sich die Cornhill Insurance Company und die Profits and Income Insurance Company.[1])

[1]) Die Anstalten betreiben hauptsächlich Fabrik- und Geschäfts-Chomageversicherung. Sie leisten den Versicherten für diejenigen Verluste Ersatz, die er durch Unterbrechung des Geschäfts infolge von Feuer erleidet. Hierbei kann es sich sowohl um Versicherung der auch nach dem Brande fortlaufenden Unkosten, wie Abgaben, Steuern, Gehälter, Löhne, Schuldzinsen, Miete usw., wie um Garantierung des infolge des Brandes ausbleibenden Reingewinns handeln. In seinem Antrage hat der Versicherte daher Auskunft zu geben: über die Höhe der laufenden Unkosten, die versichert werden sollen, über die Höhe des Reingewinns, der zu versichern ist, und über die Höhe der für die gewöhnliche Feuerversicherung gezahlten Prämie. Die Regulierung der Forderung im Falle eines Verlustes ist eine selbsttätige. Sie richtet sich nach dem Prozentsatz, in dem der versicherte Betrag zu dem Umsatz der letzten 12 Monate vor dem Feuer steht. Dieser Prozentsatz wird auf die nachgewiesene Differenz zwischen dem Umsatze vor dem Feuer und dem verminderten Umsatz nach dem Feuer bezahlt, und zwar für jeden Verlust, der während des auf Grund der Policegedeckten Jahres entsteht. Dabei werden die Regulierungen monatlich vorgenommen Die Policen sind stets jährliche, die Prämien basieren auf den Feuerversicherungsprämien und varileren je nach der Zeit, während welcher nach jedem Brande Schadenersatz zu leisten ist. Es ist z. B. zu zahlen nach jedem Verlust während 3 Monate $^3/_4$ der Feuerversicherungsprämie, während 6 Monate die ganze Feuerversicherungsprämie, während 9 Monate das $1^1/_4$fache und während 12 Monate das $1^1/_2$fache derselben. Gewöhnlich wird die Versicherung für eine sechsmonatige Betriebsstörung abgeschlossen. Da der

Im Falle einer Forderung auf Grund der Police muß der Gesellschaft ein befriedigender Beweis gebracht werden:

1. Über den Umsatz während der letzten 12 Monate vor Ausbruch des Feuers:

2. Über den nach dem Feuer monatsweise erzielten Umsatz.

Als Umsatz wird hierbei der Betrag aller von dem Versicherungsnehmer in seinen Geschäftsräumen bewirkten und vollendeten Verkäufe anzusehen sein. Über diese ist der Gesellschaft eine Bescheinigung des Bücherrevisors des Versicherten oder eines gemeinsam zu ernennenden Bücherrevisors beizubringen.

In ähnlicher Weise zeigen in den Vereinigten Staaten die Feuerversicherungspolicen eine Klausel, durch die eine Haus-Chomageversicherung übernommen wird. Ihr Wortlaut ist folgender:

Diese Versicherung bezweckt den tatsächlichen Mietverlust infolge von Brand oder Blitz zu ersetzen, den der Versicherte an bewohnten oder vermieteten Teilen unbewohnbar gewordener Grundstücke für und während der Zeit erleidet, die notwendig ist, um die Grundstücke in den Zustand der Bewohnbarkeit zurückzuversetzen, den sie vor dem Feuer zeigten. Im Falle von Streitigkeiten wird diese Zeit schätzungsweise auf dem in den Bestimmungen dieser Police vorgesehenen Wege ermittelt. Die Gesellschaft ist jedoch zur Entschädigung nur verpflichtet im Verhältnis der versicherten Summe zum gesamten jährlichen Mietertrag der bewohnten oder vermieteten Grundstückteile.

Hierzu bemerkt Moore[1]) in seinem Werke:

Mieten sind demnach rechtmäßige Versicherungsobjekte.

Versicherte in jedem Fall vom Datum eines jeden Schadens an während der Dauer der vereinbarten Betriebsstörung versichert ist, so genügt die genannte Frist meist reichlich für die Wiederaufnahme des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes. Die Feuerversicherungspolice erhält einen Zusatz, demzufolge eine Vergütung für den Mietverlust an einem Haus nur geleistet wird, wenn es zerstört oder so durch Feuer beschädigt wurde, daß es unbewohnbar ist. Die Versicherung gewährt Deckung nur für die Miete vom Tage des Brandschadens bis zum Wiederaufbau des Hauses und seiner völligen Wiederherstellung, im Höchstfalle jedoch für 12 Monate. Die gezahlte Entschädigung soll in keinem Fall den tatsächlichen Mietverlust oder den Teil der Miete übersteigen, der verloren ging, wenn die Wiederherstellung der Wohnung bis zu 12 Monaten dauerte.

[1]) Moore, Fire Insurance and how to build. New York, 1903. S. 296. Demgegenüber ist aber zu betonen, daß auch in Amerika scharfe Gegnerschaft — wenigstens früher — vorhanden war. Über die Chomageversicherung, sagte

Der Besitzer eines gut vermieteten Hauses, der jährlich bestimmte Einkünfte aus seinem Besitztum empfängt, verliert im Falle eines Brandes sicherlich mehr als den bloßen Wert des Hauses, da auch seine Mieterträgnisse vom Feuer vernichtet werden. Der Betrag der monatlichen Zahlung, die auf Grund der Police im Brandfalle geleistet wird, sollte sich auf nicht mehr als $^1/_{12}$ der Versicherungssumme belaufen, da diese Grundlage für die Prämienfestsetzung angenommen wurde. Wenn ein größerer Teil der Versicherungssumme im Monat zahlbar ist, sollte eine verhältnismäßig höhere Prämie verlangt werden, da dann der Versicherte im Falle eines vorübergehenden Mietverlustes von nur 2 oder 3 Monaten ev. den ganzen Versicherungsbetrag beziehen kann, und die Gesellschaft die Last eines völligen Mietverlustes zu tragen hat, obgleich dem Besitzer des Hauses nur ein vorübergehender Schaden erwächst. Nur für

---

Mr. Blagdon, Vertreter einer der bedeutendsten englischen Feuerversicherungs-Gesellschaften, in einer Versammlung des Vereins amerikanischer Feuerversicherer in New York im Jahre 1880 u. a. folgendes:

Ich betrachte es als einen Fundamental-Grundsatz der Feuerversicherung, daß wir unter keinen Umständen jemandem einen Anlaß, einen Anreiz (inducement) zum Abbrennen bieten, daß wir ihm jede Möglichkeit nehmen, durch Brandstiftung (fraud) Geld zu machen. Unsere Sicherheit hängt davon ab. Die Versicherung von Geschäftsgewinn ist eine der gefährlichsten Neuerungen in unserem Geschäftsbetriebe. Wir sind nicht imstande, jemandem einen Marktpreis zu garantieren, und diese Policen proponieren, einen Preis zu garantieren. Wir können keiner Gesellschaft eine Dividende für die nächsten 12 Monate garantieren, und diese Policen wollen eine solche Dividende garantieren. Ich bin erstaunt, Gesellschaften einen für sie selbst und für andere so verderblichen Geschäftsbetrieb unterhalten zu sehen. Ich warne Sie vor dieser Gewinnversicherung, und ich möchte Ihnen zu Gemüte führen, daß sie nicht geduldet werden kann. Sie schädigt nicht nur diejenigen, welche solche Policen ausgeben, sondern auch diejenigen, die es nicht tun . . . Die Gewinnversicherung kann nicht, wie man vorgeschlagen hat, auf besondere Klassen von Risiken beschränkt werden, ebensowenig auf einen bestimmten Teil einer besonderen Klasse. Sie wird unser ganzes Geschäft durchdringen und in Mitleidenschaft ziehen, wie ein Sturm über das Land fährt. Sie können auf solche Weise den Fehler nicht einschränken, und wenn er nicht in seinem Beginne ganz unterdrückt wird, so werden Sie ihn in der Zukunft als ein sehr ernstes und wichtiges Hindernis erkennen lassen. Ich sage Ihnen, wenn Sie dieses System befolgen, so geben Sie selbst die Fackeln her zum Anstiften von Bränden, welche eine große Zahl unserer Gesellschaften vernichten werden. Sie geben Tausenden von Brandstiftern in allen Teilen des Landes den Anreiz zur Brandstiftung und vermehren durch Ihr Vorgehen die Brandstiftungen — Die Versammlung erklärte denn auch in Übereinstimmung mit den Ansichten des Redners die Feierzeit-Versicherung (Insurance of profits) als zur Unmoralität verleitend. (Post Magazine and Insurance Monitor, London, No. 46 vom 13. November 1880 nach dem Weekly Underwriter of New York).

tatsächlichen Mietverlust wird eine Entschädigung gewährt. Für Zimmer, die bei Ausbruch des Feuers leer standen, oder für die man sich noch keinen Mieter gesichert hatte, sollte nichts vergütet werden. Täte man es, so würde hierin unter Umständen eine starke Anleitung zum Betrug liegen.

In welcher Form in den skandinavischen Ländern die Brand-Chomageversicherung betrieben wird, mag aus einigen Beispielen ersehen werden.

In Schweden besteht eine Übereinkunft der Tarifgesellschaften der Feuerversicherungsbranche, aus der das Nachstehende zu entnehmen ist:

„Die Versicherung bezieht sich auf Verluste, welche infolge einer Feuersbrunst entstanden sind, teils dadurch, daß versicherte Ausgaben, Renten, Mietgelder und Löhne in der Unterbrechungszeit einen höheren Prozentsatz der Verkaufs- oder Gewinnsumme erreichen als den in der Police angegebene Ausgabeprozentsatz und teils dadurch, daß der Verdienst („Gewinn") wegfällt oder einen niedrigeren Betrag ausmacht als der, in der Police als „Gewinnprozent" angegebene Prozentsatz der Verkaufs- oder Gewinnsumme für den entsprechenden Teil des Jahres ausmachen müßte. Falls es sich nach dem Brande zeigen sollte, daß sich die versicherten Ausgaben im betreffenden Jahre schon vor dem Brande höher beliefen oder der versicherte Verdienst einen niedrigeren Prozentsatz von der Verkaufssumme ausmachte, werden die wirklichen Ausgabe- und Gewinnprozente der Berechnung des Verlustes zugrunde gelegt. Der Versicherungsnehmer muß selbst ein Viertel des Verlustes tragen. Ein Schaden, für welchen auf Grund der Brand-Chomageversicherungspolice Ersatz zu leisten ist, liegt nur bei einem Brande vor, der einen Ersatz von mindestens 2% der Versicherungssumme zur Folge hatte. Die Gesellschaft ist nicht ersatzpflichtig, wenn nicht sofort Veranstaltungen getroffen werden, um die Fortsetzung des Betriebes in zum mindesten ebenso großer Ausdehnung wie vor dem Brande zu ermöglichen. Solange die Brand-Chomageversicherung läuft, ist der Versicherungsnehmer verpflichtet, jede Veränderung im Feuerversicherungsverhältnis anzumelden und die Gesell-

schaft hat bei Eintritt einer solchen Veränderung das Recht, die Versicherung aufzuheben oder gegen Zuschlagsprämie fortzusetzen. Wird eine neue Chomageversicherung ohne Zustimmung der Gesellschaft aufgenommen, so tritt die Versicherung außer Kraft. Die Regulierung zur Feststellung des Schadens erfolgt von Monat zu Monat. Hierbei ist die Einnahmesumme desselben Monats im vorgehenden Jahre und des Monats, in dem die Regulierung vorgenommen wird, festzustellen, sowie auch das Verhältnis in jedem Monat zwischen den versicherten Ausgaben und der Einnahmesumme und die Größe des Verdienstes im letzten Jahre zu ermitteln. Der Verlust an versicherten Ausgaben wird als eingetreten betrachtet, wenn durch Brandschaden die Einnahmesumme im Monat der Unterbrechung niedriger war als im selben Monat des vorigen Jahres oder wenn der wirkliche Ausgabeprozentsatz in dem Brandmonat den Ausgabeprozentsatz übersteigt, welcher durch die Police zur Grundlage der Verlustberechnung gemacht wurde. Verlust des versicherten Verdienstes wird als eingetreten betrachtet, wenn die Einnahmesumme in der Unterbrechungszeit kleiner war als die Einnahmesumme des entsprechenden Monats im vorigen Jahre. Die Gesellschaft ersetzt vom Verlust den versicherten Teil, jedoch so, daß in keinem Fall der Ersatz für Ausgaben oder Verdienst einen höheren Betrag ausmacht als der für Ausgaben oder Verdienst angeführte Teil des Versicherungsbetrages. Der Betrieb wird nicht als durch Brand unterbrochen betrachtet in der Zeit, welche der Ausdehnung, Verbesserung oder anderer Veränderung gewidmet war, ausgenommen jene Zeit, welche darauf verwendet wurde, um Gebäude, Einrichtungen, Maschinen, Lager und Inventar in denselben Stand zu setzen wie vor dem Brand. Die Prämien stehen in bestimmtem Verhältnis zu den Feuerversicherungsprämien. Wenn die Brand-Chomageversicherung nur für höchstens 3 Monate Unterbrechung gilt, so ist die Prämie dieselbe wie für die höchste Feuerversicherungsprämie, jedoch wenigstens 1‰. Wünscht man die Versicherung auf eine längere Unterbrechungszeit auszudehnen, so erhöht sich die Grundprämie um $^1/_3$ für jeden Monat. Wenn die höchste Feuerversicherungsprämie für jedes

Risiko 4,5‰ beträgt, so beträgt also die Zuschlagsprämie für Brand-Chomageversicherung:

4,5‰ für Versicherung bei 3 Monaten Unterbrechung
6,0‰ „ „ „ 4 „ „
7,5‰ „ „ „ 5 „ „
9,0‰ „ „ „ 6 „ „
13,5‰ „ „ „ 9 „ „
18,0‰ „ „ „ 12 „ „

In Norwegen wird die Brand-Chomageversicherung, vorwiegend in Kristiania, unter folgenden Bedingungen betrieben, wobei die Prämie das Doppelte der gewöhnlichen Prämie (für Kristiania früher 1½, jetzt 1‰) beträgt.

§ 1. Die Gesellschaft versichert die Hausbesitzer gegen Hausmieteverlust, welcher denselben dadurch verursacht wird, daß deren Häuser oder Wohnungen durch Feuersbrunst zum Bewohnen unbrauchbar gemacht werden.

Die Gesellschaft bezahlt Entschädigung von dem Tage an, wo der Brand stattgefunden hat und verpflichtet, sich dem Versicherungsnehmer die Miete in Übereinstimmung mit den Mietkontrakten und Übereinkünften, wonach der Versicherte, falls der Brand nicht eingetroffen war, Miete hätte fordern können, zu vergüten. Im voraus bezahlte Miete, welche infolge des Brandes hätte zurückbezahlt werden müssen, wird vergütet, ebenfalls die Miete, die aus demselben Grunde dem Bewohner nicht abgefordert werden kann.

§ 2. Wird ein abgebranntes Haus nicht wieder aufgeführt, oder wird eine Wohnung nicht wieder repariert, so hat die Gesellschaft nur bis zum nächstfolgenden Umzugstermin Miete zu bezahlen, andernfalls erstattet die Gesellschaft Miete bis zu dem Halbjahrsumzugstage, bis zu welchem das Haus wieder in derselben Größe wie das abgebrannte Haus aufgebaut werden kann und in bewohnbaren Zustand gebracht ist oder die zerstörte Wohnung in denselben Stand wie früher gebracht werden kann, jedoch nicht für längere Zeit als 1 Jahr, wenn das ganze Haus unbewohnbar geworden ist und nicht für längere Zeit als ¾ Jahr, wenn dies nur für einzelne Wohnungen der Fall ist.

§ 3. Wird ein Haus oder eine Wohnung nach beendeter

Reparatur bereits vor dem Umzugstag, zu welchem die Gesellschaft sonst verpflichtet war, Entschädigungen zu zahlen, wieder besetzt, so wird die Entschädigungssumme um die Vergütung reduziert, welche von dem Einzugstage bis zum genannten Umzugstage bezahlt wird.

Für Wohnungen wie in § 5 erwähnt, wird die Reduktion in Übereinstimmung mit der in der Police enthaltenen Spezifikation im Verhältnis zu dem betreffenden Zeitraum bestimmt.

§ 4. Vergütung, welche den Bewohnern vom Hausbesitzer für Vermieten einzelner Teile ihrer Wohnungen oder für die mit der Reparatur verbundenen Unannehmlichkeiten gewährt wird, geht die Gesellschaft nichts an.

§ 5. Wenn der Hausbesitzer eine Wohnung selbst bewohnt oder anderen die Benutzung einer Wohnung ohne Vergütung überlassen hat, oder wenn das Haus oder eine Wohnung zu anderen Zwecken als zum Bewohnen benutzt wird, muß die diesbezl. Versicherungssumme in der Police spezifiziert werden.

§ 6. Wenn sich die Gesellschaft und der Versicherte über die Festsetzung der Zeit, welche zur Reparatur einer Wohnung oder zum Wiederaufbau eines Hauses nötig ist, oder in Betreff der Notwendigkeit für die Bewohner umzuziehen und dergl. nicht einigen können, so wird die Sache durch Sachverständige in Übereinstimmung mit § 8 der allgemeinen Versicherungsbedingungen abgemacht.

In Dänemark endlich haben die Versicherungsbedingungen einiger Anstalten für diesen Geschäftszweig folgenden Wortlaut:

Art. 1. Gegenstand der Versicherung ist die Miete, welche der Versicherte nach den bestehenden Mietskontrakten durch einen während der Versicherungsdauer eingetretenen Brandschaden rechtlich und tatsächlich verliert. Die Ersatzpflicht der Gesellschaft beginnt am Tage des Brandschadens und erstreckt sich auf höchstens ein Jahr, wenn das Haus durch den Schaden gänzlich unbewohnbar geworden ist, und auf höchstens $^3/_4$ Jahr, wenn nur einzelne Mietswohnungen durch den Brand unbrauchbar geworden sind.

Art. 2. Wird ein niedergebranntes Gebäude nicht wieder aufgeführt, oder eine durch Brand zerstörte Wohnung nicht

wieder in Stand gesetzt, so erstattet die Gesellschaft die Miete nur bis zu dem auf den Brandtag zunächst folgenden Umziehtage. Werden die brandbeschädigten Räume wiederhergestellt, so wird die Miete innerhalb der im Artikel 1 festgesetzten Fristen höchstens bis zu demjenigen Umzugstage gestattet, bis zu welchem die Mietsräume bei tüchtiger Bauleitung in den früheren Stand gesetzt werden können.

Werden die Räume vor dem bezeichneten Umziehtage in Gebrauch genommen, so erlischt von diesem Zeitpunkt ab die Ersatzpflicht der Gesellschaft. Für Verzögerungen bei der Wiederherstellung beschädigter Mietsräume haftet die Gesellschaft nur, wenn dieselbe durch Elementarereignisse herbeigeführt wird.

Art. 3. Wohnungen und Räume, welche der Versicherte selbst in Gebrauch hat oder welche an einen anderen Fremden ohne Entgelt vermietet sind, gelten nur dann als versichert, wenn ihre Mietswerte in der Police spezifiziert angegeben werden.

Art. 4. Für diese Versicherung bleiben die allgemeinen Versicherungs-Bedingungen in Kraft, soweit sie nicht durch die vorstehenden Artikel 1—3 abgeändert sind. Insbesondere sollen Meinungsverschiedenheiten über tatsächliche Fragen unter Zugrundelegung der betr. Bestimmungen in den allgemeinen Versicherungsbedingungen entschieden werden. —

Von Interesse dürften ferner die nachstehenden Satzungen sein, welche die Kjobenhavns Brandforsikring, gegründet 1731, für Versicherungen gegen Mietverlust in Folge von Brand oder Explosion aufweist:

§ 1. Durch besondere Police kann die „Feuerkasse" sich verpflichten, einem Interessenten den ihm infolge von Brand oder Explosion im versicherten Gebäude durch die Unbrauchbarkeit der von den Interessenten selbst benutzten Räume verursachten Verlust zu ersetzen.

§ 2. Als Versicherungssumme wird in der Regel nach Selbstangabe (vgl. § 6) der Betrag der Mieteinnahme des Gebäudes für ein Jahr gezeichnet, und die Versicherung wird in der Regel für je ein Jahr abgeschlossen; die Direktion kann indessen, wenn es sich um besonders große Gebäude

handelt, deren Wiederaufführung oder Reparation nach einem größeren Brande längere Zeit in Anspruch nimmt, Versicherung bis zu 2 Jahresmieten gestatten.

Im Versicherungsgesuch wird der Totalbetrag der Miete von vermieteten Wohnungen und Läden aufgegeben, während die Miete oder der kalkulierte Mietbetrag von allen sonstigen Lokalitäten in dem von der Direktion geforderten Umfange anzugeben ist.

Die Direktion ist ferner dazu berechtigt, bevor die Versicherung gezeichnet wird, auf Kosten des Besitzers durch die Taxatoren der „Feuerkasse" den Mietwert aller oder einzelner Räumlichkeiten, deren Miete oder Mietwert besonders im Versicherungsgesuch aufgeführt wird, schätzen zu lassen, während die Direktion andererseits dazu verpflichtet ist, ebenso auf Kosten des Besitzers, eine derartige Schätzung bei Lokalitäten zu fordern, deren Mietwert sich nach ihrem Erachten nach einem Brand- oder Explosionsschaden, der die Räume betraf, gar nicht oder nur schwerlich aufklären läßt. Die von den Taxatoren vorgenommenen Schätzungen treten an Stelle der vom Besitzer aufgegebenen Miete oder Mietwertes.

§ 3. Für die Versicherung gelten außer den hier aufgegebenen besonderen Bedingungen auch die im Statut zu irgendeiner Zeit aufgenommenen Bestimmungen, insofern sie ihrem Inhalte nach auf Mietversicherung Anwendung finden können, wobei jedoch die Bestimmungen des Statuts betreffs Zustimmung der Pfandinhaber zur Auszahlung usw., und für die Versicherung gegen Mietverlust nicht gelten.

§ 4. Die „Feuerkasse" ist bei Versicherung gegen Mietverlust nur in den Fällen verantwortlich, in welchen sie sonst dem betreffenden Interessenten gegenüber für den Schaden ersatzpflichtig ist.

Verlust von Miete liegt nur in den Fällen vor, wo die versicherten Gebäude nach dem Schaden ganz oder teilweise sich für den Zweck nicht eignen, zu welchem sie vor dem Eintreten des Schadens verwendet wurden.

§ 5. Die Versicherung fällt sofort weg, wenn das Gebäude gleichzeitig anderswo gegen dieselbe Gefahr versichert wird,

oder wenn dasselbe aus der „Feuerkasse“ tritt. Wenn das Gebäude, Erbfälle ausgenommen, den Besitzer wechselt, oder wenn hinsichtlich seines Gebrauchs und seiner Verwendung eine derartige Veränderung eintritt, daß nach dem Gutachten der Direktion eine Zuschlagsprämie oder eine höhere Zuschlagsprämie als bisher berechnet werden muß, hört die Versicherung 4 Wochen nach Eintritt der Veränderung auf.

Die Versicherung tritt jedoch wieder in Kraft, wenn die „Feuerkasse“ nach empfangener Anzeige von der Änderung schriftlich durch Policebescheinigung oder auf andere Weise darauf eingegangen ist, die Versicherung unter den bisherigen oder geänderten Bedingungen fortzusetzen, und dieselben im letzten Falle vom Interessenten erfüllt sind.

§ 6. Als Grundlage für die Berechnung des Mietverlustes im Schadenfalle, muß der Versicherte nach Gutachten der Direktion in befriedigender Weise dartun, wieviel die jährliche Mieteinnahme der Lokalitäten, welche in dem Gebäude vermietet waren, zur Zeit des Brandes oder der Explosion betrug. Die Direktion kann — insofern solches nicht früher geschehen ist (vergl. § 2) — auf Kosten des Besitzers den Mietwert von allen oder einzelnen der vermieteten Lokale durch die Taxatoren der „Feuerkasse“ schätzen lassen und diese Schätzung an die Stelle des vom Besitzer aufgegebenen Mietbetrages treten lassen. Für Lokalitäten, die zur Zeit des Schadens nicht vermietet sind, wird keine Entschädigung gewährt.

Ist die hiernach ermittelte Miete größer als die Versicherungssumme, so wird der Verlust pro rata berechnet, in allen anderen Fällen dient die ermittelte Miete ohne Rücksicht auf die Versicherungssumme als Grundlage für die Berechnung des Ersatzes.

§ 7. Bei der Ersatztaxation schätzen die Taxatoren nach bestem Ermessen die Zeit, die als notwendig angesehen werden muß, um durch gewöhnliche Arbeitsweise das Gebäude in den früheren Stand zu setzen. Auf dieser Grundlage berechnen die Taxatoren unter Rücksicht auf die Mietverträge und die nach § 6 ermittelte Mietsumme, auf Grund welcher die Entschädigung

zu berechnen ist, den nach dem faktischen Verhältnis tatsächlich erlittenen Verlust, welcher, wenn die Taxation von der Direktion gutgeheißen ist, zur Auszahlung angewiesen wird. Gleichzeitig damit kann der Ersatz für den Gebäudefeuerschaden angewiesen werden. Der Ersatzbetrag kann nie die in der Police genannte Versicherungssumme übersteigen.

Von der so festgestellten Summe kommen die Beträge, die infolge des Brandes vom Hausbesitzer gespart werden, so z. B. Steuer usw. in Abzug.

Gegen die Vergütung, welche nach dem Vorschlag der Taxatoren von der Direktion festgesetzt wird — und in Verbindung mit dem ständigen Ausschuß, insofern der Versicherte in dieser Richtung einen Wunsch vorbringt — kann seitens des Versicherten oder eines Dritten keine Einsprache erhoben werden, indem die Entscheidung über die Größe des Mietverlustes in keinem Falle Gegenstand einer Wiederschätzung oder der Entscheidung der Gerichtshöfe sein kann.

§ 8. Ersatzforderungen für Mietverlust können nur in Verbindung mit dem Gebäude selbst mit Beschlag oder Exekution belegt werden. Bevor die Forderung anerkannt und deren Betrag festgesetzt ist, bleibt eine Übertragung des Ersatzanspruchs der Feuerkasse gegenüber ohne Wirkung; dieselbe ist auch nicht verpflichtet sich auf Verhandlungen in betreff des Schadens oder der Vergütung mit anderen einzulassen, als denjenigen, auf deren Namen die Police lautet oder deren Erben (vergl. § 5).

Wird die Auszahlung des Ersatzes durch Beschlagnahme oder dergleichen verhindert, so ist die „Feuerkasse“ nicht verpflichtet, den Betrag zu deponieren oder auszuzahlen, bevor das Hindernis für die Auszahlung entfernt ist, wie sie auch nicht verpflichtet ist, irgend welche Zinsen zu vergüten.

Der Versicherte, welcher gegen die „Feuerkasse“ wegen eines angemeldeten, aber abgelehnten Mietersatzanspruches gerichtlich vorgehen will, soll bei Verlust solches Anspruches die Sache binnen 3 Monaten, nachdem ihm die abschlägige Antwort der Direktion mitgeteilt ist, anhängig machen.

§ 9. Alle Rechte und Forderungen, welche der Beschädigte hinsichtlich der Veranlassung des Schadens an einen Dritten

haben dürfte, gehen ohne besondere Übertragung bis zum Betrage des gewährten Ersatzes auf die „Feuerkasse“ über.

§ 10. Vergütungen für Hausmiete sind, insofern dieselben aus den laufenden Einnahmen der Feuerkasse nicht entrichtet werden können, aus den Extrafonds zu entnehmen.

Am 1. 10. 06 betrug bei dieser Anstalt das Risiko für 984 Versicherungen (ca. $^1/_4$ der versicherten Gebäude) Kr. 7 248 140. — Die Schäden haben sich in den vergangenen Jahren als so wenig umfangreich erwiesen, daß die Gesellschaft für dieses Jahr die ursprüngliche Prämie (1 pro mille) auf 0,5 $^0/_{00}$ reduziert hat und diese Prämie wird für Mietzinsversicherungen, für welche in mindestens 5 nach einander folgenden Jahren Mietsprämie an die Brandversicherung bezahlt worden ist, bis auf weiteres noch bis auf 0,2 $^0/_{00}$ herabgesetzt.

Von den übrigen Gebäudeversicherungsgesellschaften Dänemarks hat sich bisher nur die Brandversicherungsanstalt für Landesgebäude mit der Brandversicherung der Hausmiete befaßt; sie hat aber vor kurzer Zeit damit aufgehört, wahrscheinlich wegen mangelnder Beteiligung.

Dagegen übernehmen sämtliche dänische Feuerversicherungs - Aktiengesellschaften die Brand - Chomageversicherung von Hausmiete. Diese Versicherungsform war früher sehr wenig benutzt, hat aber in der letzten Zeit an Verbreitung gewonnen, da die Hypothekenvereine die Brand-Chomageversicherung der Hausmiete als Bedingung für Darlehn stellen.

Hieraus ergibt es sich wohl, daß in Dänemark die Versicherung gegen Mietverlust infolge von Brand als Zusatzversicherung zur Feuerversicherung allgemein betrieben wird. Als Versicherungssumme wird dann in der Regel der jährliche Mietertrag des betreffenden Gebäudes bezeichnet. Die Versicherung läuft meist für ein Jahr. Wenn es sich besonders um große Gebäude handelt, wird sie auch wohl auf 2 Jahre abgeschlossen. An Stelle der vom Hausbesitzer der Gesellschaft angegebenen Mietertragssumme ist diese berechtigt, eine durch Taxatoren festgestellte treten zu lassen. Ein Verlust an Miete wird dann als vorliegend erachtet, wenn die versicherten Gebäude sich nach dem Schaden ganz

oder teilweise nicht mehr für die Zwecke eignen, denen sie vor dem Brande dienten. Die Versicherung fällt weg, wenn das Haus gleichzeitig anderswo gegen Mietverlust oder bei der Gesellschaft nicht mehr gegen Feuer versichert ist. Wenn sich das Risiko vergrößert, hört die Versicherung, 4 Wochen nachdem die Veränderung eingetreten ist, auf, falls die Gesellschaft nicht ihre Zustimmung erklärt hat, die Deckung auch weiterhin zu übernehmen.

Was die Deutsch sprechenden Länder betrifft, so betreibt in Österreich und den angrenzenden Gebieten die Assicurazioni Generali die Brand-Chomageversicherung, und zwar fast ausschließlich in den südlichen Provinzen der österreichisch-ungarischen Monarchie und in Italien. Die Bedingungen sind meistens folgende:

§ 1. Im Falle eines Brandes ist die von der Gesellschaft zu leistende Entschädigung für die Zeit zu berechnen, die nach Ausspruch der Sachverständigen zur Restaurierung oder Rekonstruktion der Gebäude oder der beschädigten Räume tatsächlich notwendig ist, niemals aber für eine längere Zeitdauer als ein Jahr.

§ 2. Für den Verlust an entgangener Miete, der sich nach Beendigung der Restaurierungs- oder Rekonstruktionsarbeiten ergeben sollte, wird keine Entschädigung geleistet.

§ 3. Die Auszahlung der Entschädigung seitens der Gesellschaft erfolgt, nachdem die beschädigten Räume wohnhaft gemacht worden sind.

§ 4. Die Höhe der Entschädigung darf in keinem Falle den wirklichen Verlust übersteigen, den der Versicherte durch entgangene Mieten erleidet.

§ 5. Wenn zur Zeit des Schadens das auf Grund geschriebener Mietverträge oder mündlicher Vereinbarungen feststehende jährliche Erträgnis des Gebäudes die durch gegenwärtige Police versicherte Summe übersteigt, wird der Versicherte hinsichtlich des überschießenden Betrages als Selbstversicherer betrachtet und partizipiert im Verhältnisse dieser Summe an dem Schaden.

Hierzu mag bemerkt werden, daß sich die Versicherung in der Regel auf Wohnhäuser und Geschäftslokale in größeren Ortschaften beschränkt Die zur Erhebung kommende Prämie ist dieselbe, wie sie für das entsprechende Feuerrisiko bemessen wird, wie überhaupt Vorbedingung für die Übernahme der Brand-Chomageversicherung ist, daß die betreffenden Objekte gleichzeitig gegen Brandschaden bei der Gesellschaft in Deckung gegeben werden.

Neuerdings hat die wechselseitige Brandschaden-Versicherungs-Anstalt in Wien die Brand-Chomageversicherung für Mietzinshäuser aufgenommen. Sie ist berechtigt, die Versicherung der gegen Brandschaden bei ihr mit dem vollen Bauwerte versicherten Wohngebäude auf Grund eines besonderen Übereinkommens und gegen Leistung einer Zuschlagsprämie auch auf jenen Schaden auszudehnen, welcher den Versicherten durch die infolge eines Brandes eingetretene zeitweise Unterbrechung der Benutzbarkeit der vermieteten Räume unmittelbar und nachweislich erwächst. Diese Versicherung ist jedoch auf die größeren Städte beschränkt.

In der Schweiz wird heute die Haus-Chomageversicherung in folgender Weise betrieben:

Die Versicherung erstreckt sich auf den gesamten Mietertrag und garantiert dem Versicherten den Teil der Mieteeinnahmen, den er infolge eines Brandes verloren haben würde. Die Versicherungsgesellschaft ist jedoch nur insoweit zur Entschädigung verpflichtet, als die Wohnungen tatsächlich bei Eintritt des Brandschadens vermietet waren und nur für die Zeit, während welcher das Gebäude unbewohnbar geworden ist. Die Vergütung darf in keinem Fall die in der Police als Jahresmietertrag angegebene Summe überschreiten.

Bezüglich des gegenwärtigen Zustandes in Deutschland können wir uns sehr kurz fassen. Hier genügt Angabe der in Hamburg üblichen Police.

§ 1. Die Versicherungssumme gilt als Betrag der Jahres-Miete (incl. Wassergeld) sämtlicher Versicherungs-Lokalitäten.

Im Schadensfall ist der Gesellschaft eine Spezifikation des wirklichen Betrages für die einzelnen Lokalitäten einzureichen.

§ 2. Der zu ersetzende Ausfall wird berechnet für die Zeit vom Tage des Brandes bis zu dem, der Wiederherstellung des vermietbaren Zustandes unmittelbar folgenden Umzugstermin. Bleibt dem Versicherten durch frühzeitigere Vermietung oder durch Zugeständnisse seiner Mieter ein Ausfall erspart, so verringert sich dementsprechend die von der Gesellschaft zu leistende Vergütung.

Ist der wirkliche Mietertrag incl. Wassergeld zur Zeit des Schadens höher als die Versicherungssumme, so wird der Ausfall nur pro rata vergütet.

Die Haftpflicht der Gesellschaft erstreckt sich in keinem Schadensfalle auf längere Dauer als ein Jahr.

§ 3. Der Versicherte ist verpflichtet, die von Schäden betroffenen Lokalitäten mit tunlichster Beschleunigung wieder in vermietbaren Zustand setzen zu lassen. Eine Versäumnis in dieser Beziehung soll bei Bemessung der Entschädigungssumme berücksichtigt werden.

§ 4. Wird ein abgebranntes Gebäude nicht wieder aufgeführt oder eine durch Feuer zerstörte Lokalität nicht wieder eingerichtet, so vergütet die Gesellschaft nur die Miete vom Tage des Brandes bis zum nächstfolgenden Umziehtage.

§ 5. Für Vergütungen, welche der Hausbesitzer freiwillig den Mietern für den Verzicht auf einzelne Teile ihrer Wohnungen oder für die mit der Reparatur verbundenen Unannehmlichkeiten bewilligt, ist die Gesellschaft nicht haftbar.

§ 6. Sollte eine Lokalität von dem Hauseigentümer selbst benützt oder anderen ohne Vergütung überlassen sein, so ist für solche Lokalität eine spezielle Summe in der Police zu deklarieren.

§ 7. Falls eine Einigung über die Höhe des von der Gesellschaft zu leistenden Erzatzes nicht erzielt werden kann, wird derselbe durch ein Abschätzungsverfahren festgestellt, welches mit verbindlicher Kraft für beide Parteien auf gemeinschaftliche Kosten nach den Grundsätzen der allgemeinen Versicherungs-Bedingungen zu erfolgen hat.

§ 8. Im übrigen gelten die gedruckten allgemeinen Versicherungs-Bedingungen der Police.

Das im Entwurf vorliegende Reichsgesetz über den Versicherungs-Vertrag gestattet, was u. a. durch Vorschrift eines preußischen Ministeriums verboten war, indem § 89 des Entwurfes im Abschnitt über die Feuerversicherung sagt:

„Bei der Versicherung des durch den Eintritt des Versicherungsfalls entgehenden Gewinnes kann eine Taxe nicht vereinbart werden. Bestimmungen über die Berechnung des entgehenden Gewinnes können mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde in den Versicherungsbedingungen getroffen werden. Übersteigt das Ergebnis der Berechnung den der wirklichen Sachlage entsprechenden Betrag, so hat der Versicherer nur diesen Betrag zu ersetzen."

Die Begründung bemerkt dazu:

„Für den Gewinn, welcher dem Versicherungsnehmer infolge des Brandschadens entgeht, gewähren die deutschen Versicherungsunternehmungen regelmäßig keine Deckung; in mehreren Bundesstaaten ist sogar die Erstreckung der Feuerversicherung auf diesen Gewinn grundsätzlich untersagt. Der hiermit bezeichnete Standpunkt läßt sich indessen nicht festhalten, wie er auch im Auslande, wo die sogenannte Chomageversicherung zum Teil einen größeren Umfang erreicht hat, überwiegend abgelehnt wird. Die Versicherung entgehenden Gewinns kommt einem wirtschaftlichen Bedürfnis entgegen, da die Deckung des einfachen Sachwerts keineswegs in allen Fällen genügt, um die Vermögensnachteile auszugleichen, die ein Feuerschaden dem Versicherungsnehmer bringt. Aus den Kreisen der Hausbesitzer ist wiederholt der Wunsch geltend gemacht worden, daß eine Versicherung gegen den mit einem Brande verbundenen Mietausfall ermöglicht werde. Auch der Versicherung gewerblicher Unternehmungen gegen die Verluste, die sie infolge der durch einen Brand verursachten Betriebseinstellung erleiden, läßt sich die Berechtigung nicht absprechen. Hierzu kommt, daß der wirkliche Wert mancher Sachen überhaupt nicht festzustellen ist, wenn von dem aus ihrer Benutzung zu erzielenden Gewinn

abgesehen wird. So ist der Photograph nur unter der Voraussetzung imstande, seine Negativplatten zu einer angemessenen Versicherungssumme zu versichern, daß er den Gewinn in Rechnung ziehen darf, den ihm der Verkauf von Abzügen verspricht; dies gilt insbesondere dann, wenn im Falle des Verlustes der Platten ein Ersatz durch neue nach Lage der Sache nicht möglich ist. Auch technische Modelle, Zeichnungen und Pläne werden vielfach nur bei Berücksichtigung des Gewinnes, der von ihrer Verwertung zu erwarten ist, in befriedigender Weise abgeschätzt werden können. Gegen Mißbräuche einzuschreiten wird Sache der Aufsichtsbehörden sein.

Der Grundsatz, daß die Versicherung nicht zu einer Bereicherung der Versicherten führen darf, steht der Zulassung derartiger Versicherungen keineswegs entgegen. Denn es handelt sich dabei nicht um einen Gewinnn, der dem Versicherungsnehmer aus der Versicherung erwächst, sondern um den Ersatz des Vermögensnachteils, den er dadurch erleidet, daß ihm eine Einnahme entgeht. Der Ersatz darf allerdings nur dann erfolgen, wenn nach Lage der Verhältnisse der Schluß gerechtfertigt ist, daß ohne das Brandereignis der Gewinn erzielt worden wäre. Wird dieses Erfordernis nicht festgehalten, so kann die Versicherung des entgehenden Gewinnes in der Tat ein Anreiz zur Herbeiführung von Bränden werden. Aus diesem Grunde muß namentlich die Vereinbarung einer Taxe gemäß §§ 57, 87 hier ausgeschlossen bleiben; denn die Höhe des dem Versicherungsnehmer durch einen Brandschaden möglicherweise entgehenden Gewinns läßt sich beim Abschlusse des Vertrags nicht zuverlässig abschätzen, vielmehr kann erst aus den Verhältnissen zur Zeit des Brandes ermittelt werden, welchen Gewinn der Versicherungsnehmer ohne dieses Ereignis erzielt haben würde. Der Absatz 1 des § 89 ordnet deshalb an, daß bei der Versicherung des entgehenden Gewinns eine Taxe nicht vereinbart werden kann. Indessen würde sich das Gesetz, wie aus industriellen Kreisen hervorgehoben worden ist, mit den praktischen Bedürfnissen in Widerspruch setzen, wenn es den Beteiligten auch die Möglichkeit nehmen wollte, im voraus Vereinbarungen über die Art und Weise zu treffen, in der nach dem Eintritt

eines Brandes der entsprechende Gewinn berechnet werden soll. In Betracht zu ziehen sind hier beispielsweise Festsetzungen darüber, in welcher Weise bei der Berechnung des durch den Stillstand einer Fabrik verursachten Schadens das bis zum Brande erzielte Geschäftsergebnis, die Zahl der zur Zeit des Brandes beschäftigten Arbeiter, die Marktpreise der Fabrikate, die Höhe der vorliegenden Aufträge berücksichtigt werden und in welchem Umfange für die Ermittelung der erheblichen Tatsachen die Geschäftsbücher maßgebend sein sollen. Die Frage, inwieweit solche Vereinbarungen zuzulassen sind, läßt sich freilich im Gesetze nicht entscheiden, sie muß vielmehr der Prüfung der Aufsichtsbehörden überlassen werden. Demgemäß sieht der Absatz 2 Satz 1 des § 89 vor, daß in den Versicherungsbedingungen mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Bestimmungen über die Berechnung des entgehenden Gewinns getroffen werden können. Dabei bleibt dem Versicherer gemäß § 89 Absatz 2 Satz 2, falls er nachweist, daß das Ergebnis der Berechnung den der wirklichen Sachlage entsprechenden Betrag übersteigt, die Berechtigung, den Ersatz des Mehrbetrags zu verweigern.

Wer für ein Interesse gegen dieselbe Gefahr bei mehreren Versicherern Versicherung nimmt, hat nach § 58 jedem Versicherer von der anderen Versicherung unverzüglich Mitteilung zu machen. Für die Feuerversicherung erweitert, um eine rechtzeitige Offenlegung der Verhältnisse herbeizuführen, der § 90 die bezeichnete Verpflichtung dahin, daß der Versicherungsnehmer entsprechende Anzeigen auch dann zu erstatten hat, wenn bei dem einen Versicherer eine Feuerversicherung unter Ausschluß des entgehenden Gewinns genommen und bei einem anderen Versicherer in Ansehung derselben Sache der entgehende Gewinn versichert wird."

Der jetzige § 89 des Gesetzentwurfs weist gegenüber dem früheren § 88 des ersten Entwurfs nur insofern eine Änderung auf, als der frühere § 88 lediglich den ersten Absatz des nunmehrigen § 89 umfaßte. Während der weiteren Vorbereitung des künftigen Reichsgesetzes wurde der jetzige zweite Absatz zugefügt und ein entsprechender Zusatz zur Begründung gemacht.

Überraschend wirkt es, daß in keiner der zahlreichen Eingaben der Feuerversicherungs-Verbände, welche an den Reichstag oder das Reichs-Justizamt gelangt sind, auch nur mit einem Wort die neueingeführte Versicherung des entgehenden Gewinns gewürdigt wird.

Der Vollständigkeit halber wird auch der § 90, früher § 89 des Gesetzentwurfs hier angeführt, welcher lautet:

„Wer in Ansehung derselben Sache bei dem einen Versicherer für entgehenden Gewinn, bei einem anderen Versicherer für sonstige Schäden Versicherung nimmt, hat jedem Versicherer von der anderen Versicherung unverzüglich Mitteilung zu machen.

In der Mitteilung ist der Versicherer, bei welchem die andere Versicherung genommen worden ist, zu bezeichnen und die Versicherungssumme anzugeben."

Die redaktionelle Fassung dieses Paragraphen ist gegenüber dem früheren Entwurf eine bedeutend klarere geworden. Die Begründung zu diesem Paragraphen enthält nichts anderes als eine kurze Umschreibung des Gesetzestextes.

Auch zu diesem Paragraphen haben die Verbände der Versicherer keine Stellung genommen, wohl aber einige Vertretungen von Versicherten, so die Handelskammer in Schweidnitz und der deutsche Feuerversicherungs-Schutzverband, mit dem die Forderung Pranges zu identifizieren ist, welche einen zwingenden Zusatz mit folgendem Wortlaut empfiehlt: „Sofern eine Gesellschaft die ihr angebotene Versicherung entgehenden Gewinns ablehnt, ist der Versicherte berechtigt, sie bei einer anderen Gesellschaft zu schließen."

Weiter zu gehen und z. B. den obligatorischen Einschluß der Mietverlustversicherung in die Feuerversicherung zu fordern, hält Prange „für unzweckmäßig, schon deshalb, weil uns in Deutschland für die Berechnung von Gefahr und Prämie eine ausreichende versicherungstechnische Unterlage vorläufig fehlt."

Es lag auf der Hand, daß die im Gesetzentwurf zu Tage tretende veränderte Stellungnahme des Gesetzgebers gegen jenen Versicherungszweig alle Kreise, die sich für ihn interessierten, zu erneuter Agitation anregte. In erster Linie nahmen die Haus- und Grundbesitzervereine Stellung zu dem Gesetzentwurf und

suchten unter Hinweis auf ihn die öffentlichen Feuerversicherungsanstalten zu veranlassen, im Anschluß an das Feuerversicherungsgeschäft die Mietverlustversicherung noch vor Inkrafttreten des Gesetzes über den Versicherungsvertrag aufzunehmen bezw. vorzubereiten.

Mit einem derartigen Ersuchen wandte sich z. B. der Vorsitzende des Brandenburgischen Provinzialverbandes. an die Brandenburgische Feuersozietät, die allerdings wegen der Unmeßbarkeit des Risikos und der in einer solchen Versicherung liegenden Versuchung zur Brandstiftung die Einführung der Mietverlustversicherung ablehnte. Der Provinzialverband hatte sich diese in der Form gedacht, daß jeder Hausbesitzer den Mietausfall eines Jahres bis zu 10% der Feuertaxe versichern sollte. Hierfür sollte er, wenn sein Jahresmietwert zu 5% oder 10% der Versicherungsumme geschätzt wird, $^1/_{20}$% bezw. $^1/_{10}$% der Feuerversicherungsprämie als besondere Versicherungsgebühr zahlen. Über die neue Versicherung sollte eine Zusatzpolice zur Feuerversicherungspolice ausgestellt werden.

Der Eingabe blieb jeder Erfolg versagt, die Versicherungsgesellschaften ließen sich durch sie ebensowenig wie durch den Gesetzentwurf selbst dazu bereit finden, zu der künftig gesetzlich ermöglichten Mietsverlustversicherung Stellung zu nehmen.

Die kritische Würdigung der Gründe für und wider die Brand-Chomageversicherung muß aber vorbehalten bleiben, bis auch die Konjunktur - Chomageversicherung zur Darstellung gelangt ist.

Versicherung gegen nicht durch Elementarereignisse verursachten Mietverlust (Konjunktur-Chomageversicherung).

Neben der Brand-Chomageversicherung, deren Geschichte und Charakter auf den vorhergehenden Blättern dargestellt wurde, entwickelte sich die Gewinnentgangsversicherung in der Richtung, daß durch sie Deckung gegen Verluste genommen wurde, die nicht eine Folge des Brandes oder anderer Elementarereignisse waren, sondern ihren Grund in wirtschaftlichen Erscheinungen, gleichviel welcher Art, hatten. Derartige Verluste können sehr verschiedener Natur sein, und daher ist auch eine große Zahl von solchen Gewinnentgangsversicherungen denkbar. Ohne über ihren Wert, ihre Zweckmäßigkeit oder Durchführung im allgemeinen ein Urteil abgeben zu wollen, soll hier allein die Versicherung der nicht durch Elementarereignisse verursachten Mietverluste dargestellt werden.

Diese Versicherungskombination scheint zuerst etwa 1850 in London aufgekommen zu sein und fand von dort schon bald ihren Weg nach dem Kontinent. Hier tauchte sie in Paris auf, wo um 1870 die Union Internationale jenen Geschäftszweig einführte, erlebte 1872 einen Versuch in Christiania und wird in den 80er Jahren in Holland, zu Beginn des folgenden Jahrzehnts in Kopenhagen und Schottland angetroffen, um seit Ende des 19. Jahrhunderts aus der versicherungswissenschaftlichen Literatur nicht wieder zu verschwinden.

In Holland wurde der neue Geschäftszweig etwa im Jahre 1881 aufgenommen, und zwar in der Form, daß nicht

allein gegen das Leerstehen der Wohnungen, sondern auch gegen den Verlust der Miete wegen Insolvenz der Mieter Deckung gesucht wurde. Genannt zu werden verdient hier der in Amsterdam ansässige Amstelbond, eine nationale Mietversicherungsgesellschaft mit festen Prämien, die den regelmäßigen Eingang der Mietgelder, sowie die nötig werdenden Räumungs-, bezw. Gerichtskosten versicherte. Daneben gab es übrigens schon ältere Firmen, die neben anderen Geschäften, wie Auskunftserteilung usw., auch die Versicherung der Gerichtskosten bei Prozessen gegen böswillige oder zahlungsunfähige Mieter übernahmen, so die seit dem Jahre 1847 in Amsterdam arbeitende Nederlandsche Huurwaarborg-Maatschappy und die 1874 ebendort errichtete Amsterdamsche Vereeniging van Grondeigenaaren.

Auch in Schottland verschaffte sich die Versicherung des nicht durch Elementarereignisse verursachten Mietverlusts zu Beginn der 90er Jahre Eingang. Es wurde hier im Jahre 1892 in Edinburgh die Rent Insurance Company Limited begründet, die ihre Geschäfte allerdings auf einen etwas weiteren Kreis ausdehnte, als die oben besprochenen Gesellschaften; sie übernahm nämlich die Versicherung

1. gegen den Verlust, der dadurch entsteht, daß die Wohnungen des betreffenden Besitzers nicht vermietet werden;

2. gegen einen Verlust, welcher dem Eigentümer erwächst, sobald der Mieter die festgesetzte Miete nicht zahlt;

3. gegen Ausgaben für die Instandhaltung der Dächer sowie gegen Schaden, verursacht durch irgend welche Zerstörung oder Beschädigung der Dächer (mit Ausnahme des durch Feuer herbeigeführten Schadens); und endlich

4. gegen Ansprüche, welche von den Mietern oder den benachbarten Eigentümern oder anderen für den aus solchen Zufälligkeiten sich ergebenden Schaden geltend gemacht werden.

Das Anlagekapital der neuen Anstalt betrug 50000 £, eingeteilt in 10000 Anteile à 5 £, von denen zunächst 4000 Anteilscheine im Werte von 20000 £ auf dem Wege der Subskription zur Ausgabe gelangten.

Für Deutschland bildete, wie schon oft in wirtschaftlichen Dingen, Hamburg die Eingangspforte für diesen Assekuranzzweig. Hier tauchte zuerst im Jahre 1870 das Projekt auf, eine Aktiengesellschaft zu errichten, die die Versicherung der Mietverluste durch unvermietet gebliebene Wohnungen übernehmen sollte. Es war geplant, die Gesellschaft mit einem Garantiekapital von 100000 Thalern auszustatten. Die versicherten Grundeigentümer sollten eine Prämie von höchstens 3 % zahlen; die Gesellchaft stellt den Mietwert fest und ersetzt $^2/_3$ des taxierten Mietwertes. Als Vorteil der Versicherung wird hervorgehoben, daß der Grundstückseigentümer mit mehr Ruhe jeder schlechten Periode entgegensehen kann, weil er weiß, wieviel ihm sein Haus in der schlimmsten Zeit einbringen muß; er kann seinen Mietzins leichter erzielen, da er nötigenfalls der Gesellschaft sein Lokal für $^2/_3$ der Miete überläßt. Er schützt sich dagegen, kurz vor dem Miettermin sich von Reflektanten pressen zu lassen, die ihn veranlassen wollen, sein Lokal auf längere Zeit zu reduzierter Miete abzugeben; es wird sich ferner durch die Sicherheit der Einnahme das Grundwesen wieder heben; mancher wird sich veranlaßt sehen, ein solches zu erwerben, wodurch der Grundwert steigen wird; es werden endlich auch die letzten Hypotheken sich leichter beschaffen lassen, da ein versichertes Grundstück den Hypothekeninhabern bis zu einer höheren Summe Sicherheit bietet, als ein unversichertes.

Diesem Versicherungsplan, der von einem Häusermakler herrührte, lag eine Statistik aus dem Jahre 1867 zugrunde, aus einer Zeit, in der in Hamburg eine große Bauwut herrschte und ganze Straßen binnen kurzem fertig und mietfrei wurden, so daß sich aus dem Zahlenmaterial eine einigermaßen brauchbare Unterlage für die Berechnung der Prämien, der Verluste und der Verwaltungskosten gewinnen ließ.

Träger der späteren Bestrebungen nach Aufnahme dieser Form der Mietsverlustversicherung waren in Deutschland vor allem die Haus- und Grundbesitzervereine, die nicht müde wurden, auf ihren Versammlungen und in ihren Organen das Problem zu erörtern, ohne daß man jedoch zu praktischen Resultaten gelangte. In der im Jahre 1870 zu Hamburg abge-

haltenen Generalversammlung des Grundeigentümervereins, auf der man über diesen Versicherungszweig diskutierte, wurde von dessen Gegnern besonders hervorgehoben, daß durch ihn nur dem leichtsinnigen Vermieten, ja, dem Versicherungsbetruge, Tür und Tor geöffnet werde, daß der gegen Mietverlust Versicherte sich gar keine Mühe geben werde, die Miete einzutreiben, und daß es mangels genügender statistischer Grundlagen unmöglich sei, einen richtigen Maßstab für die Prämienfestsetzung zu gewinnen. Demgegenüber machten die Freunde des Planes geltend, daß man dem leichtsinnigen Vermieten leicht durch genaue Prüfung jedes einzelnen Risikos vorbeugen könne. Das Interesse des Versicherten am Mieteingang müsse natürlich dadurch wachgehalten werden, daß der Vermieter einen Teil des Mietertrages als Selbstversicherer übernehme. Der Prämientarif könne in den größeren Städten an Hand der statistisch ermittelten Verhältniszahlen der freistehenden zu den überhaupt vorhandenen Wohnräumen normiert werden.

In die Praxis umgesetzt wurde der Gedanke der Mietverlustversicherung in Deutschland zuerst in Berlin, wo im Jahre 1886 dem Banquier Mamroth die landespolizeiliche Genehmigung zur Bildung eines Vereins zum Schutze gegen Mietsausfälle erteilt wurde. Der Zweck des Vereins war, den Grundstücksbesitzern in Berlin eine Entschädigung für denjenigen Ausfall an Miete zu gewähren, welcher ihnen durch nicht erfolgte Vermietung ihrer Mieträume oder durch Verlassen derselben seitens der Mieter erwuchs. Die in vierteljährlichen Raten zu zahlende Prämie betrug ursprünglich 1 % des Jahresmietertrages, wurde jedoch seit dem 1. Januar 1893 auf 1 % für das Quartal erhöht, woraus hervorgeht, daß man das Risiko nicht unerheblich unterschätzt hatte. Die Prämieneingänge kamen nach Abzug der Verwaltungskosten den Versicherten zugute, die gleichzeitig von jeder Nachzahlungsverpflichtung befreit waren.

Einige Jahre später, 1893, bildete sich in Kiel ein Versicherungsverein gegen Mietausfälle. Derselbe versicherte im ersten Geschäftsjahr 1047 Wohnungen mit einem Mietwerte von 278 831 M. Die Mieten der leerstehenden Wohnungen

wurden mit 75 % vergütet. Die Prämie betrug bei allen Wohnungen pro Quartal 25 Pf. für jede 100 M. Miete; schon die Erfahrung dieses einen Jahres zeigte indessen, daß kleine Wohnungen mit monatlicher Kündigung für die Entwicklung des Vereins günstiger waren als größere mit vierteljährlicher Kündigung. Es wurde deshalb beschlossen, für größere Wohnungen eine erhöhte Prämie, und zwar für jede 100 M. über 200 M. hinaus 5 Pf. Erhöhung einzufordern. Wohnungen mit großen Mieten wurden nur bis 1000 M. versichert; das überschießende Risiko hatte der Versicherte selbst zu tragen. Der Zugang im 1. Quartal 1894 belief sich auf 184 Wohnungen mit einem Mietzins bis zu 25 M., 115 Wohnungen bis 500 M., 25 bis 1000 M., insgesamt auf eine Miete von 104908 M.

Daneben ging die Agitation der Haus- und städtischen Grundbesitzervereine für die Einführung der Mietverlustversicherung weiter. Lebhaft beschäftigte sich hiermit der am 8. und 9. August 1892 in Hamburg abgehaltene 14. Verbandstag des Zentralverbandes obiger Vereine und übertrug alle weiteren Schritte in dieser Angelegenheit einer aus 7 Mitgliedern bestehenden Kommission, die sich mit den Versicherungsgesellschaften in Verbindung setzen und innerhalb von 9 Monaten Bericht erstatten sollte. Das Resultat der Kommissionstätigkeit war der Beschluß, angesichts des geringen Interesses, das sowohl in den Hausbesitzerkreisen wie bei den Versicherungsgesellschaften die Mietverlustversicherung fand, von der Mitwirkung des Zentralverbandes für die Einführung dieser Versicherung abzusehen und es den Ortsvereinen zu überlassen, die Idee weiter zu entwickeln und eventuell in kleineren Kreisen die Versicherung in Angriff zu nehmen.

Dieser Kommissionsbeschluß wurde, soweit er auf die Mietverlustversicherung Bezug hatte, und nur diese interessiert hier, auf dem am 8. und 9. August 1893 in München stattfindenden 15. Verbandstage des Zentralverbandes angenommen.

Seit dieser Zeit ruhte lange Jahre hindurch die Wirksamkeit des Zentralverbandes für diesen Assekuranzweig. Er wandte vielmehr seine Aufmerksamkeit der Brand-Chomageversicherung zu, die auf dem Verbandstage im Jahre 1899 zu Elberfeld, wie

früher berichtet, lebhaft diskutiert wurde. Der Verband kam erst im Jahre 1901 auf seinem 23. Verbandstag, der in Hannover stattfand, auf den alten Plan, eine Mietverlustversicherung ins Leben zu rufen, zurück.

Ende der 90er Jahre wurde auch in den Grundbesitzervereinen von Wien das Problem erörtert; Nielsen behauptet sogar, es sei ein verunglückter Versuch der Einführung unternommen worden. Spuren davon ließen sich jedoch trotz aller Bemühungen nicht auffinden. Beachtung verdient aber das Projekt eines Wiener Versicherungspraktikers, das dieser 1900 der Öffentlichkeit unterbreitete.[1])

Königsberger sieht in der Mietzinsversicherung eine Möglichkeit der Stabilisierung der Rente des Hausbesitzers, hält die Durchführung der Branche jedoch nur in großen Städten für angängig. Die Organisation denkt er sich so, daß möglichst viele große Städte, etwa die eines ganzen Reiches, unter Versicherung gebracht werden können, und zwar durch eine auf Gegenseitigkeit beruhende Anstalt mit lokalen Verbänden an den einzelnen Orten. Von besonderer Bedeutung ist, daß Königsberger die Versicherung ohne Agenten durchführen zu können glaubt, weil jeder einmal versicherte Hausherr von selbst im eigenen Interesse unter seinen Standesgenossen Propaganda machen würde.

Als Entschädigung soll nicht der ganze Verlust gezahlt werden, da dann das Interesse des Hausbesitzers an der Wiedervermietung seiner Wohnung erlischt, — aus der Nichtvermietung erwächst ihm ja dann keinerlei Schaden —, sondern nur ein bestimmter Teil desselben, etwa 70—80%. Den Rest des Risikos muß der Vermieter selbst übernehmen.

Um in wirksamer Weise verhindern zu können, daß eine Wohnung länger leersteht als unbedingt nötig, soll der Gesellschaft vertraglich das Recht zustehen, bei der Wiedervermietung eines gekündigten Lokals aktiv mitzuwirken; sie soll jeder Entschädigungspflicht enthoben sein, wenn der Hausherr die Kündigung ohne einen von der Gesellschaft als berechtigt an-

[1]) Königsberger, Mietzinsversicherung, in den Mitteilungen des Verbandes der österreichisch-ungarischen Versicherungstechniker, Wien 1900, S. 6 ff.

erkannten Grund vornahm. Am vollkommensten lassen sich nach Königsberger diese Ziele erreichen, wenn die Versicherungsgesellschaft selbst die Verwaltung der bei ihr versicherten Gebäude übernimmt, etwa in der Weise, daß sie ein Zentralvermietungsbureau unterhält.

Für die Feststellung der Prämie, die zur Erhebung gelangen sollte, hat Königsberger die Mietverhältnisse Wiens untersucht und gefunden, daß sich in der Zeit von 1893—1897 die Zahl der Häuser und entsprechend auch die der Wohnungen durchschnittlich jährlich um 2,3% vermehrte. Demgegenüber ist die Bevölkerung der Stadt in dem Jahrzehnt von 1880—1890 von 1090000 auf 1342000 gewachsen, mithin durchnittlich im Jahr um etwa 2,5%. Nimmt man einen gleichen Zuwachs auch für die folgenden Jahre an, so zeigt sich, daß die Bautätigkeit im großen und ganzen nicht mehr Wohnräume schaffte als nötig wurden. Nicht vermietete Wohnungen sind in den letzten Jahren stets in der Zahl von 3700 amtlich registriert worden. Da die Anmeldung leerstehender Wohnungen kaum je unterblieben ist, weil der Hausbesitzer sonst die volle Steuer hätte entrichten müssen, so wird man sich auf die obige Ziffer verlassen dürfen. Es waren demnach in den letzten 5 Jahren stets von rund 341000 Wohnungen 3700 d. h. 1,1% unbenützt. Dabei war nicht zu beobachten, daß verhältnismäßig eine bestimmte Wohnungsgattung, etwa ganz große, mehr Nichtvermietungen aufwies, als andere Klassen. Die Nichtvermietungswahrscheinlichkeit darf daher als vom Mietpreis im wesentlichen unabhängig und für alle Arten von Mietwohnungen ungefähr gleich groß angesehen werden. Die Prämienfixierung an Hand dieser Ziffern wäre leicht, wenn es sich darum handelte, eine auf alle Versicherungsobjekte sich erstreckende Zwangsversicherung zu schaffen. Da dies nicht der Fall ist, wird man die erste Prämie nur schätzungsweise ermitteln können. Nimmt man an, daß 10% der Mieträume versichert werden und daß der Nichtvermietungsprozentsatz, da natürlich in erster Linie nicht die guten Risiken versichert werden, doppelt so groß geworden ist, so gelangt man zu einer Nettoprämie von 2,2% und bei Zuschlag von 20% der Prämie als Spesen usw. zu

einer Bruttoprämie von 2,64% des Entschädigungsbetrages, oder, da die Prämie besser auf den Mietertrag bezogen wird, zu einer Bruttoprämie von 1,09% des Jahresmietertrages. Um zunächst die größte Vorsicht walten zu lassen, empfiehlt es sich, gewisse Risiken von der Versicherung ganz auszuschließen und mehrere Gefahrenklassen zu schaffen, für deren Abgrenzung die Häufigkeit des Leerstehens der betreffenden Wohnungen vor der Versicherungsnahme zu Grunde gelegt werden könnte, und endlich der Gesellschaft die Möglichkeit zu gewähren, zu verhindern, daß die Wohnung länger leersteht als sie unbedingt muß. Es wird ein Haus also erst in Versicherung genommen werden können, wenn seine sämtlichen Lokalitäten vermietet sind. Die Prämie wäre für Gebäude, die seit 5 Jahren keine Nichtvermietung gezeigt haben, auf rund 1¼% des Bruttomietertrages festzusetzen. Derartige Häuser repräsentieren die erste Gefahrenklasse. Zur zweiten Klasse sind diejenigen zu rechnen, die seit 3 Jahren voll vermietet gewesen sind, hier mag die Prämie 1½% betragen. In die dritte Risikoserie fallen die Gebäude, die seit Jahresfrist vergeben waren; hier beläuft sich die Prämie auf 1¾%. Die vierte und letzte Gefahrenklasse umfaßt alle Objekte, die seit weniger als Jahresfrist vermietet worden sind; für sie sind 2 % Prämie zu entrichten.

Man hatte inzwischen in Deutschland erkannt, daß kleinere Vereinigungen, wie die Ortsvereine sie darstellen, nicht geeignet waren, diesen Versicherungszweig in die Hand zu nehmen, daß vielmehr breitere Schichten der Bevölkerung seine Unterlage bilden müßten, um eine angemessene Verteilung der verschiedenen Risiko-Kategorien auf eine genügende Anzahl von Teilnehmern herbeizuführen.

Diese Ansicht war auch auf dem im Jahre 1900 in Paris abgehaltenen Internationalen Kongreß der städtischen Grundeigentümer vertreten worden, wo man beschloß, für die Verwirklichung der Mietverlustversicherung allseitig einzutreten.[1])

[1]) Schriften des Zentralverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. Neue Folge Band VI, Heft 1, S. 38. Berlin, Deutscher Verlag, 1901.

Dem oben erwähnten 23. Verbandstage lag ein Gutachten[1]) vor, das in seinem wesentlichen Inhalt hier wiedergegeben werden mag, da es in übersichtlicher Weise die Gründe zusammenfaßt, die für und gegen die Einführung dieser Form der Mietverlustversicherung geltend gemacht werden können.

Abgesehen von Mietverlusten infolge von Elementarereignissen können, so führt Cohen aus, solche durch Leerstehen von Lokalitäten und durch Insolvenz der Mieter verursacht werden. Eine Versicherung dieser Verluste scheint nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen durchführbar, deren wichtigste folgende sind:

1. Die Versicherung erstreckt sich nicht auf den ganzen Mietertrag, sondern auf einen Teil desselben, höchstens auf etwa 75% der Miete.

2. Wohnungen in Neubauten sind eine gewisse Zeit (vielleicht 3 Jahre hindurch) von der Versicherung ausgeschlossen.

3. Der Versicherte ist verpflichtet, seine Wohnungen in gutem Stande zu erhalten und diese zu angemessenen (eventuell nach bestimmten Grundsätzen zu fixierenden) Preisen an solche Bewerber zu vermieten, gegen deren Persönlichkeit und Gewerbe er begründete Einwendungen nicht erheben kann. Erneuerungen, die nicht unter eine ordnungsmäßige Instandhaltung fallen, aber notwendig erscheinen, um die Vermietung zu fördern, sind auf gemeinschaftliche Kosten vorzunehmen.

4. Wenn die versicherten Lokalitäten zwei Jahre hintereinander nicht vermietet sind, steht der Versicherungsgesellschaft das Recht zu, den Versicherungsvertrag zu kündigen, auch wenn er auf längere Zeit geschlossen worden war.

5. Die Prämiensätze sind nach Lage und Beschaffenheit der Gebäude, dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, den lokalen Einrichtungen usw. in eine größere Reihe von Kategorien zu verteilen.

6. Zwistigkeiten zwischen den Versicherten und der Versicherungsgesellschaft werden durch ein Schiedsgericht erledigt.

---

[1]) Dr. M. Cohen, Gutachten betr. Versicherung von Gebäuden gegen Mietverluste durch Leerstehen und durch Insolvenz von Mietern, in Schriften des Zentralverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, N. F. Bd. VI. Heft I, Berlin, Deutscher Verlag 1901.

So groß auch das Interesse war, mit dem das eben in aller Kürze wiedergegebene Gutachten Cohens aufgenommen wurde, so kam es doch nicht zur Errichtung einer Mietverlustversicherungsgesellschaft in Deutschland. Praktische Versuche, die ein weitergehendes Interesse beanspruchen, wurden dagegen auf diesem Gebiete in Dänemark und Norwegen, vor allem in Kopenhagen und Christiania unternommen. Man kann sich über diese Gründungen sehr gut durch eine lesenswerte Broschüre unterrichten, die im Auftrage der Kopenhagener Grundbesitzervereine im Jahre 1907 von Just Nielsen herausgegeben wurde.[1] [2] [3]

In Dänemark fand die Mietverlustversicherung zuerst 1891 Eingang. Im Juni dieses Jahres wurde in Kopenhagen unter der Bezeichnung Aktieselskabet Husleiassurancen for Kjöbenhavn og Frederiksberg eine Aktiengesellschaft ins Leben gerufen, mit dem Zweck, Versicherung gegen den Mietverlust durch leerstehende Wohnungen und Lokale in Kopenhagen mit Vororten und Frederiksberg zu gewähren. Das gesamte Aktienkapital der am 2. Juni gegründeten Gesellschaft, die mit dem 1. Juli ihre Geschäfte begann, belief sich jedoch auf nur 2000 Kr., so daß ihr eine allzu große Bedeutung nicht zuzusprechen ist. Die Aktien lauteten auf Namen und auf 25 Kronen.

Die zu versichernden Lokalitäten waren in 5 Serien eingeteilt. Serie I umfaßte die Wohnungen mit 1—2 Wohnräumen, Serie II solche mit 3 Wohnräumen, Serie III 4 und mehr Wohnräume, Serie IV Villen, Serie V Geschäftslokale. Innerhalb jeder dieser Serien hatte man die zur Versicherung angemeldeten Lokale wieder in 3 Klassen eingeteilt und zwar auf Grund sehr günstiger oder minder günstiger Mietbedingungen.

---

[1]) Just Nielsen, Huslejeforsikring. Foredrag udgivet af Faellesrepraesentationen for de Kjoebenhavnske Grundejerforeninger, Kjoebenhavn 1907.

[2]) Auch privaten Mitteilungen des Direktors der Hausmieterversicherungs-Gesellschaften in Christiania. Obergerichtsanwalt Chr. Hansson, verdankt der Verfasser mancherlei Aufklärung.

[3]) Vergl. ferner Hansson: Om Dannelse af et gjensidigt Huslejeforsikringsselskab for Christiania. Christiania 1905, und Bang: Om Forsikring mod husledighed. Christiania 1905.

Hiernach richtete sich auch die Prämie, die in Klasse I 1 %, in der II. Klasse 1½ %, und in der III. Klasse 2 % der Jahresmiete betrug. Das Risiko war nur gering, da die Schäden nur soweit vergütet wurden, als die Prämien reichten. Die Aktionäre sollten nur 4 % Zinsen erhalten, von der Prämie wanderten 2 % in einen Reservefonds und nach Deckung der wirklichen Verwaltungskosten fiel der ganze übrigbleibende Betrag den Versicherten in der Weise zu, daß die Prämien jeder Serie nur zur vierteljährlichen Bezahlung der in dieser angemeldeten Mietverluste verwendet wurden. Überstieg die Prämieneinnahme die Verluste, so wurde der Überschuß zugunsten der Versicherten auf das nächste Quartal übertragen. Natürlich konnte der Vorstand Objekte ablehnen, die bezüglich des Mietrisikos besondere Schwierigkeiten darboten.

Die Kopenhagener Gründung vermochte sich zwar nicht dauernd zu erhalten, einmal, weil ihr Aktienkapital für die Gesellschaftszwecke ein zu niedriges war, und weil zweitens vorzugsweise die schlechten Risiken sich zur Versicherung drängten, dennoch bildete sie das Vorbild für eine Reihe anderer Versicherungsunternehmungen, zu deren Errichtung man hier und dort in der Provinz schritt, und von denen die wichtigsten erwähnt sein mögen.

Der Grundbesitzerverein in Randers rief eine Mietverlustversicherung ins Leben, die die Serieneinteilung nicht kannte, sondern bei der der Ersatz im Verhältnis zur Prämie geleistet wurde. Letztere war nach Wahl der Versicherten auf ½—1½ % festgesetzt; die Entschädigungen durften solange 75% des Verlustes nicht übersteigen, bis der Reservefonds auf 2000 Kr. angewachsen war. Ihm sollten jährlich 4% der Prämieneinnahmen zufließen.

Die am 4. August 1893 von den Hausbesitzern in dem dänischen Odense begründete Hausmiete-Assekuranz für Grundbesitzer in Odense war dagegen wieder ganz auf der Serieneinteilung aufgebaut. Die Wohnungen zerfielen, je nach der Wahrscheinlichkeit des Vermietetwerdens, in drei Klassen, deren Prämien auf 1¼, 1½ und 2 % des Jahresmietertrages festgesetzt wurden.

Für besonders schlechte Risiken konnte eine höhere Prämie gefordert werden. Die Entschädigungen durften in keinem Fall höher als 75 % des Verlustes sein. Dem Reservefonds wurden 2 % der Jahresprämieneinnahmen zugeschrieben.

Ähnlich ist die Organisation der Mietzinsversicherungsabteilung des Grundbesitzervereins zu Aarhus, die im Jahre 1900 ihre Tätigkeit begann. Sie hatte jedoch von vornherein mit ziemlich großen Schwierigkeiten zu kämpfen, weil sie nur mit einem für alle Risiken gleichen Prämiensatz von 1% arbeitete. Von den Einnahmen wurden 4 % dem Reservefonds einverleibt. Aus dem nach Abzug der Betriebsunkosten verbleibenden Rest wurden die Vergütungen gezahlt, doch entschädigte man höchstens 60 % der Verluste. Wenn die Einnahmen hierzu nicht ausreichten, konnte man den Reservefonds angreifen und ihm bis 25 % seines Bestandes entnehmen.

Neben den Grundbesitzervereinen wandten sowohl auf Jütland wie auf Fünen die Genossenschaftsvereine ihre Aufmerksamkeit diesem Assekuranzzweige zu. Verschiedene Vorschläge zur Bildung größerer Versicherungsgesellschaften, die sämtliche Städte einer Insel oder alle Städte mit Ausnahme Kopenhagens umfassen sollten, gelangten bisher zwar nicht zur praktischen Ausführung, doch wird an ihrer Verwirklichung fortwährend gearbeitet, insbesondere bemüht man sich, das Arbeitsgebiet der in Odense errichteten Mietverlustversicherungsgesellschaft auf ganz Fünen auszudehnen.

Indessen ging in Kopenhagen, trotzdem der erste Versuch, die Mietverlustversicherung praktisch zu betreiben, gescheitert war, die Agitation für diesen Versicherungszweig weiter und nahm besonders Ende der 90er Jahre lebhaften Charakter an. Die Frage wurde in den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts in den verschiedenen Grundbesitzervereinen viel erörtert. Schließlich machte im Jahre 1904 der Kopenhagener Grundbesitzerverein den Versuch, eine Mietverlustversicherungs-Gesellschaft zu begründen, die mit der holländischen Feuer- und Lebensversicherungsgesellschaft „Die Niederlande von 1845" einen Rückversicherungsvertrag abschloß. Der Versuch mißlang jedoch, hauptsächlich weil man von den Grundbesitzern verlangte, daß

sie gleichzeitig als Versicherte und als Aktionäre das neue Unternehmen fördern sollten, und weil die Prämie von 3 %, der eine Entschädigung von höchstens 60% des Verlustes gegenüberstand, zu hoch gegriffen war und abschreckend wirkte.

Was der dänischen Hauptstadt nicht gelingen wollte, das setzte man im benachbarten Norwegen durch. Am 26. April 1905 wurde in Christiania die Gegenseitigkeitsgesellschaft „Husleieforsikringen" errichtet, die im November 1905 ihre Tätigkeit aufnahm, seit dieser Zeit in immer wachsendem Umfange auf dem Gebiet der Mietverlustversicherung wirksam gewesen ist und dieses Geschäft zum ersten Mal in einer den Ansprüchen der Praxis entsprechenden Weise gehandhabt hat. Es ist daher angemessen, die Entstehungsgeschichte, die Organisation und die bisherige Wirksamkeit der Gesellschaft kurz darzustellen.

Den äußeren Anlaß zu ihrer Begründung gab eine Baukrisis, die in den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts die norwegische Hauptstadt heimsuchte. Während Ende 1903 die Anzahl der nicht vermieteten Wohnungen sich auf rund 5000 belief, darunter etwa 3500 Wohnungen mit 1—2 Zimmern, erhöhte sich diese Ziffer im Jahre 1904 erheblich, da die Zunahme der Bevölkerung der enormen Bautätigkeit nicht Schritt zu halten vermochte. So wurden in der Zeit von 1899 bis 1904 neue Räumlichkeiten für mehr als 40000 Personen gebaut, während die Zahl der Einwohner in der gleichen Frist nur um 1000 Seelen wuchs. Die Folge hiervon war, daß Ende 1904 mehr als 10 % aller vorhandenen Wohnungen leerstanden, die Mietpreise starke Rückgänge aufwiesen, viele Grundbesitzer ihre Häuser aufgeben mußten und die Inhaber zweiter Hypotheken nicht unbeträchtliche Verluste davontrugen. Es wird angenommen, daß die Hausmiete durchschnittlich um 20—30% fiel, so daß der Gesamtmietverlust etwa 8 Millionen Kronen betrug.

Angesichts dieser Notlage regte sich sowohl in den Kreisen der Grundbesitzer wie in denjenigen der Hypothekengläubiger der Wunsch, eine Gesundung der Verhältnisse herbeizuführen, doch geschah von seiten der beiden bestehenden, allerdings nur kleinen, Grundbesitzervereine nichts. Dem jungen und energischen Rechtsanwalt Chr. Hansson blieb es vorbehalten, in

Verbindung mit zwei anderen Männern helfend einzugreifen. Hansson, der auch im Versicherungsgeschäft tätig gewesen war, ging von dem Gedanken aus, daß es in einer großen Stadt stets eine Anzahl unvermieteter Wohnungen geben müsse, daß deshalb jeder Hausbesitzer notwendigerweise einen gewissen Mietverlust zu tragen hätte. Wenn der Prozentsatz der Nichtvermietung für alle Grundstücke gleich groß wäre, so hätte jeder Eigentümer mit dem diesem Prozentsatz entsprechenden Einnahmeausfall zu rechnen. Der normale Mietertrag wäre dann für alle Hauseigentümer die um den Nichtvermietungsprozentsatz verringerte Mieteinnahme. Beträgt die Nichtvermietung z. B. 10 %, so würden die Besitzer eine normale Einnahme haben, wenn sie 90 % der Wohnungen vermietet hätten. Dasselbe wird erzielt, wenn derjenige, der mehr als 90 % vermietet, demjenigen, der weniger als diesen Teil seiner Wohnungen hat abgeben können, den Überschuß auszahlt. Der leitende Gedanke Hanssons ist also der, daß eine Entschädigung erst geleistet wird, wenn die Nichtvermietung beim Versicherten den durchschnittlichen Nichtvermietungsprozentsatz überschreitet. Der auf dieser Basis vorgenommene Zusammenschluß hindert einmal große Verluste für die Versicherten und zweitens, daß aus Furcht vor Verlusten die Grundbesitzer mit den Mietpreisen zu tief heruntergehen.

Die drei Begründer der Gesellschaft stellten genaue Untersuchungen an, verschafften sich umfangreiches statistisches Material und legten ihren Plan den leitenden Banken Christianias vor, die einen Garantiefonds zeichneten und für Agitationszwecke 6500 Kr. zur Verfügung stellten, von denen 3000 Kr. sofort verwendet werden konnten. Die starke Agitation, die nun begann, regte überall das Interesse für die Errichtung einer Mietverlustversicherungs-Gesellschaft an, so daß am 26. April 1905 ein aus 12 Mitgliedern bestehender Vorstand, zu dem die drei Gründer als Direktoren der Gesellschaft traten, die Gesellschaft, die den Namen Det gjensidige Selskab Husleieforsikringen erhielt, ins Leben rufen konnten. Über ihre Organisation geben die nachstehend abgedruckten Statuten Aufschluß.

§ 1. Zweck der Gesellschaft ist gegenseitige Versicherung

gegen Verluste durch leer stehende Häuser in Christiania. Die Mitglieder sind weder unter sich noch nach außen hin über die auf Grund des § 5 der Versicherungsbedingungen ausgeglichenen Prämien und Zuschüsse hinaus verantwortlich.

Die Gesellschaft umfaßt verschiedene Risikoklassen, die besonders und von einander unabhängig und ohne gegenseitige Beteiligung oder Verpflichtung aufgestellt werden. Gemeinschaftlich sind jedoch die Administrationskosten, die nach Gutachten der Direktion verteilt werden, und der Reservefonds.

Der Geschäftssitz ist in Christiania.

§ 2. Mitglied der Gesellschaft ist jeder, der in der Gesellschaft versichert oder Mitglied ihres Verwaltungsrats ist.

§ 3. Die Organe der Gesellschaft sind: Die Generalversammlung, der Verwaltungsrat, der Aufsichtsrat und die Direktion.

Der Verwaltungsrat besteht aus 15 Mitgliedern, die nebst 5 Ersatzmännern von der Generalversammlung gewählt werden. Jedes in Christiania oder in nächster Umgebung der Stadt ansässige Mitglied ist verpflichtet, die Wahl anzunehmen. Auch Personen, die nicht Mitglieder sind, können in den Verwaltungsrat gewählt werden. Jede Risikoklasse soll im Verwaltungsrat durch wenigstens 1 Mitglied vertreten sein.

Jährlich tritt das älteste Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrats und der Direktion — das erste und zweite Mal durch das Los — sowie sämtliche Ersatzmänner aus.

„Die „Christiania Formandskab" soll berechtigt sein, falls sie sich in Wahrung der Interessen der Mieter dazu veranlaßt findet, bis auf weiteres 5 Mitglieder für ein Jahr zu ernennen, die mit denselben Rechten wie die gewählten Mitglieder in den Verwaltungsrat eintreten.

§ 4. Von und unter den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden 3 Direktoren nebst 2 Vertretern gewählt.

Von den Direktoren treten jährlich der älteste — das erste und zweite Mal durch das Los — sowie beide Vertreter aus. Sie bilden (eventuell zusammen mit einem leitenden Direktor) die Direktion der Gesellschaft.

Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats bilden den Aufsichtsrat.

Ein leitender Direktor kann von dem Verwaltungsrat mit sechsmonatlicher gegenseitiger Kündigungsfrist angestellt werden.

§ 5. Die Direktion ernennt aus ihren gewählten Mitgliedern einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden. Sie hält in der Regel wenigstens einmal wöchentlich Sitzung und ist beschlußfähig, wenn wenigstens 2 gewählte Direktoren zugegen sind. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des fungierenden Vorsitzenden den Ausschlag.

Die Direktion, die die Tätigkeit der Gesellschaft leitet,

a) engagiert und entläßt das Personal der Gesellschaft,
b) nimmt Versicherungen an und kündigt sie und unterzeichnet die Policen,
c) verwaltet die Mittel der Gesellschaft und faßt Beschlüsse wegen Auszahlung von Entschädigungen,
d) erteilt dem Aufsichtsrate jährlich vor Ende August Rechnungsablage und Bericht über die Tätigkeit der Gesellschaft,
e) verfaßt Eingaben über die Sachen, die im übrigen dem Verwaltungsrat vorgelegt werden sollen.

Der leitende Direktor führt eventuell die laufenden Geschäfte in Übereinstimmung mit den Beschlüssen der Direktion.

§ 6. Der Aufsichtsrat, der wenigstens einmal jedes halbe Jahr zusammentritt, wählt jährlich aus seiner Mitte einen Vorsitzenden. Der Aufsichtsrat ist beschlußfähig, wenn wenigstens 7 Mitglieder zugegen sind.

Der Aufsichtsrat, der die Tätigkeit der Direktion zu kontrollieren hat,

a) wählt aus seiner Mitte ein Aufsichtskomitee, aus 2 Mitgliedern bestehend, das zu unbestimmten Zeiten — wenigstens dreimal jährlich — den Kassenbestand und die Wertpapiere zu untersuchen hat,
b) stellt einen Revisor an und fertigt eine Instruktion für ihn aus,
c) bestimmt das Gehalt der Direktion und das Honorar des Revisors,
i) revidiert die Rechnungen.

§ 7. Der Verwaltungsrat wird von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zusammenberufen und geleitet. Er ist beschlußfähig, wenn wenigstens 7 von den Mitgliedern des Aufsichtsrats und wenigstens 2 von den Mitgliedern der Direktion zugegen sind.

Der Verwaltungsrat hat somit:

a) eventuell einen leitenden Direktor auzustellen und sein Gehalt zu bestimmen,
b) die Kaution des Kassierers und die Gehälter des Personals zu bestimmen,
c) Fragen wegen Veränderungen der Statuten zu behandeln, die der Generalversammlung vorgelegt werden sollen,
d) den Prämientarif und den jährlichen Nichtvermietungsprozentsatz festzustellen, sowie Beschluß zu fassen über die Anwendung eines etwaigen Überschusses und der angelegten Fonds.

§ 8. Die ordentliche Generalversammlung wird einmal jährlich vor Ende September abgehalten und durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats mittels einer mindestens 14 Tage vor dem Versammlungstermine in drei der hauptstädtischen Tagesblätter zu veröffentlichenden Bekanntmachung einberufen.

Die Verhandlungen werden vom Wortführer geleitet.

Nur die Gegenstände können behandelt werden, die in der Einberufung angegeben sind.

Die Generalversammlung hat das Recht:

a) den Geschäftsbericht der Direktion zu erörtern,
b) Wahl von Mitgliedern des Verwaltungsrats nebst Suppleanten vorzunehmen,
c) Entscheidung zu treffen über Veränderungen der Statuten, die vom Verwaltungsrat vorgeschlagen werden oder worüber ein schriftlicher von mindestens 10 Mitgliedern unterzeichneter Vorschlag dem Wortführer des Aufsichtsrats vor dem 1. Juli zugestellt worden ist, sowie über andere vom Verwaltungsrat vorgelegte Sachen,

d) ein oder nötigenfalls mehrere Schiedsgerichte zu erwählen, die so lange Zeit fungieren, wie die Generalversammlung bestimmt.

Ein Schiedsgericht soll aus einem Juristen als Vorsitzendem und zwei andern Mitgliedern bestehen. Sind mehrere Schiedsgerichte ernannt, so werden die Sachen vom Wortführer des Aufsichtsrats unter sie verteilt.

§ 9. Eine außerordentliche Generalversammlung wird in der im § 8 festgesetzten Weise berufen, wenn es von mindestens 5 Mitgliedern des Verwaltungsrats verlangt wird. Nur diejenigen Sachen können behandelt werden, die in der Einberufung angegeben sind.

§ 10. Stimmberechtigt in der Generalversammlung sind die Mitglieder der Gesellschaft. Versicherter Mietwert von mehr als Kr. 3000 gibt 2 Stimmen, über Kr. 8000 3 Stimmen, über Kr. 15000 4 Stimmen und über Kr. 25000 5 Stimmen. Man kann sich durch ein anderes Mitglied als Bevollmächtigten vertreten lassen. Niemand kann im eigenen oder im Namen anderer mehr als 5 Stimmen abgeben. Einsprüche gegen abgegebene Stimmen werden durch die anwesenden Mitglieder des Verwaltungsrats entschieden.

§ 11. Sowohl im Aufsichtsrat als auch im Verwaltungsrat und in der Generalversammlung gibt die Stimme des Vorsitzenden bei Stimmengleichheit den Ausschlag, ausgenommen bei Wahlen; für diese ist Neuwahl und nötigenfalls das Loos entscheidend.

Über die praktische Handhabung unterrichten am besten die Versicherungsbedingungen, die daher im Wortlaut folgen:

§ 1. Die Gesellschaft versichert nur gegen Verluste, entstanden durch Leerstehen von Wohnungen infolge von:

a) einer von seiten des Mieters — mit der im Mietvertrag festgesetzten gewöhnlichen Frist — erfolgten Kündigung, die nicht durch Mangel an gehöriger Instandhaltung, durch Unordnung auf dem Grundstücke oder durch sonstiges Verhalten des Eigentümers oder seines Vertreters veranlaßt ist, das dem Mieter triftigen Grund zur Kündigung gegeben hat,

b) einer von seiten des Eigentümers — mit der im Mietvertrag festgesetzten Frist — erfolgten Kündigung, die nach den der Direktion vorzulegenden oder von ihr zu erwerbenden Beweisen als begründet anerkannt wird.

Wenn der Versicherte selbst eine versicherte Wohnung benutzt, die er zu verlassen beabsichtigt, und er der Gesellschaft hiervon Mitteilung macht, wird diese Mitteilung als Kündigung betrachtet und Entschädigung vom ersten Umziehtag geleistet, zu dem die Kündigung hätte erfolgen können, nachdem der Gesellschaft die Mitteilung zugekommen ist.

Leerstehen verursacht durch Krieg, bürgerliche Unruhen, Aufruhr, Naturereignisse, Explosionen, Epidemien oder Feuersbrunst zieht somit beispielsweise keine Verantwortung für die Gesellschaft nach sich.

Nur Grundbesitz in Christiania wird zur Versicherung angenommen.

§ 2. Kein Grundstück wird zur Versicherung angenommen, ehe nicht seit Erteilung der Erlaubnis ein gewisser Zeitraum verflossen ist, der von der Direktion jeweilig festgesetzt wird.

Der Versicherungssuchende kann nicht ohne Zustimmung der Direktion eine Wohnung von der Versicherung ausnehmen; dagegen kann die Gesellschaft bei Zeichnung der Versicherung oder später mit einer Frist laut § 3 einzelne Wohnungen aussondern.

Für Wohnungen, die zu der Zeit, da die Versicherung angenommen wird, leer stehen oder gekündigt sind, tritt vom ersten Umziehtag an, zu dem gesetzmäßige Kündigung erfolgen kann, die Enschädigungspflicht ein. Für Wohnungen, welche bei dem Inkrafttreten der Versicherung unvermietet sind oder gekündigt sind, tritt die Entschädigungspflicht der Gesellschaft erst von dem Umziehtage ein, zu welchem eine kontraktmäßige Kündigung nach Inkrafttreten der Versicherung hätte eingereicht werden können. Doch beginnt die Entschädigungspflicht der Gesellschaft in keinem Falle vor drei Monaten nach Inkrafttreten der Versicherung, selbst wenn eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart ist.

§ 3. Rechte und Verpflichtungen der Gesellschaft und ihrer Mitglieder unter sich werden — außer durch die Statuten und allgemeinen Versicherungsbedingungen — auch durch die speziellen Versicherungsurkunden bestimmt, wie Versicherungsgesuch, Police, etwaige Ergänzungen der letzteren und Erneuerungsquittungen.

Ausgetretene Mitglieder sind für Verluste, die während ihrer Mitgliedszeit verursacht werden, verantwortlich und müssen mit der Begrenzung, wie sie § 5 vorsieht, an deren Ausgleichung teilnehmen.

Versicherung wird jeweilig für mindestens ein Jahr genommen mit Anmeldung zum April- oder Oktober-Umziehtag und läuft bis zur Kündigung, die nur zum April-Umziehtag mit sechsmonatlicher Frist seitens eines der Beteiligten erfolgen kann.

Die Prämien sind vorschußweise jeweilig für ein halbes Jahr zu entrichten.

Die Police wird erst ausgestellt, nachdem die in § 6 erwähnten Angaben und Legitimationen beschafft worden sind, und tritt erst bei Zahlung der Prämie in Kraft.

Die Rechnungen der Gesellschaft werden für jede Risikoklasse besonders zum 20. April eines jeden Jahres aufgemacht. Dies geschieht auch, wenn nicht alle Entschädigungen oder andere Ausgaben endgültig berechnet sind. Diese werden in der Höhe, wie sie von der Direktion veranschlagt sind, in Rechnung gebracht.

§ 4. Die versicherten Grundstücke werden je nach ihrer Art ganz oder teilweise zu verschiedenen Risikoklassen gerechnet, die jede für sich ihr eigenes Rechnungswesen haben. Die Verwaltungskosten werden nach Gutdünken der Direktion verteilt.

Die Risikoklassen sind: I. Wohnungen von 1 und 2 Zimmern und Küche. II. Wohnungen von 3, 4 und 5 Zimmern und Küche. III. Wohnungen von mehr als 5 Zimmern und Küche. IV. Kontore. V. Läden. VI. Lagerlokale. VII. Fabrik- und Handwerkslokale.

§ 5. Der Verwaltungsrat setzt jährlich einen durchschnittlichen Nichtvermietungsprozentsatz für jede Risikoklasse fest.

Nur Verluste, die diesen Satz übersteigen, sind Gegenstand einer Entschädigung.[1])

Sofern die berechneten Vorschußprämien die Ausgaben nicht decken, werden die Versicherten im Verhältnis zur Versicherungssumme zur Nachzahlung herangezogen.

Es kann jedoch kein größerer Zuschuß für ein einzelnes Jahr gefordert werden, als ein Betrag, der der Summe aller für das betreffende Jahr festgesetzten Vorschußprämien entspricht. Wird hierdurch nicht jeder Schaden gedeckt, so werden die Entschädigungen für die betreffende Klasse verhältnismäßig herabgesetzt.

Diese Begrenzung in der Zuschußpflicht der Mitglieder gilt sowohl einem Dritten gegenüber als auch für die Mitglieder unter sich.

Hat der Entschädigungsberechtigte mehr erhalten, als ihm nach dieser Bestimmung zukommt, so ist er verpflichtet, das Überschießende zurückzuzahlen, so daß alle innerhalb der betreffenden Klasse für dasselbe Jahr verhältnismäßig die gleiche Entschädigung erhalten.

Bei Auszahlung von Entschädigungen kann die Direktion zur Sicherheit oder Deckung eines eventuellen Zuschusses von verfallenen Prämien oder sonstiger Forderungen das Nötige zurückbehalten.

§ 6. Wenn Versicherung gewünscht wird, hat der Betreffende auf Treu und Glauben einen Versicherungsantrag auszufüllen und der Gesellschaft alle Aufschlüsse über das Grundstück und dessen einzelne Wohnungen zu geben, die bei der Beurteilung des Grundstücks als Vermietungsgegenstand Einfluß haben können, sowohl hinsichtlich der Zeit, für welche die Versicherung abgeschlossen wird, als auch zur Bestimmung einer Normalmiete für die betreffende Wohnung.

---

[1]) Änderung vom Herbst 1907:

Der Verwaltungsrat bestimmt für jede Risikoklasse einen durchschnittlichen Nichtvermietungsprozentsatz für das vergangene Rechenschaftsjahr. Die Direktion kann auf das gesamte jährliche Eigenrisiko eines Grundstückes Rabatt gewähren. Nur die Verluste werden erstattet, welche das für das betreffende Grundstück somit bestimmte Eigenrisiko (den Nichtvermietungsprozentsatz) übersteigen. Ist ein Grundstück in mehreren Risikoklassen versichert, so wird das Eigenrisiko für die ganze Versicherungssumme des Grundstückes bei der Entschädigungsberechnung abgezogen.

Unrichtige Angaben seitens des Versicherten, selbst wenn sie keine andere Verantwortlichkeit nach sich ziehen, haben zur Folge, daß jede Verpflichtung der Gesellschaft ihm gegenüber wegfällt, ohne daß er Anspruch auf Rückzahlung gezahlter Prämien machen kann, während er dagegen verpflichtet ist, für eventuell auszugleichende Verluste für die Zeit seiner Mitgliedschaft einzustehen.

Der Umstand, daß die Gesellschaft vor Annahme der Versicherung Besichtigung des Grundstückes hat vornehmen lassen, schützt den Versicherten nicht vor den Folgen unrichtiger Angaben oder Verheimlichungen seinerseits.

Wenn der Versicherungsantrag eingelaufen ist, läßt die Direktion ihn durchsehen und das Grundstück nötigenfalls auf Kosten des Versicherungsuchenden besichtigen, worauf ihm mitgeteilt wird, welche Miete man zu versichern bereit ist und zu welcher Prämie.

Die Direktion kann eine Mindestmiete festsetzen, unter welcher die Wohnung nicht vermietet werden darf. Übertretung dieser Verordnung hat nicht allein den Verlust eines etwaigen Entschädigungsanspruches zur Folge, sondern zieht dem Betreffenden auch die im § 15 angeführte Verantwortung zu.

Ebenso kann die Direktion einen Höchstbetrag festsetzen, über den hinaus Miete nicht verlangt werden darf, falls der Versicherte sein Anrecht auf Entschädigung bewahren will.

Bei Übernahme der Versicherung oder später mit einer Frist laut § 3 kann die Direktion sich ausbedingen, daß der betreffende Versicherungsnehmer selbst einen Teil des berechneten Verlustes (des speziellen Nichtvermietungsprozentsatzes) tragen soll.

Wird die Versicherung angenommen, so hat der Versicherungssuchende eine von der Direktion gutgeheißene Sicherheit für die Erfüllung seiner Verpflichtungen gegen die Gesellschaft zu stellen.

§ 7. Der Versicherte soll, wenn es von der Direktion verlangt wird, dieser Gelegenheit geben, das Grundstück und die einzelnen Lokale zu besichtigen oder auf Kosten des Versicherten besichtigen zu lassen, sowie Mietverträge und sonstige

auf den Betrieb des Grundstücks bezügliche Urkunden vorzeigen.

§ 8. Wenn eine versicherte Wohnung gekündigt wird, hat der Versicherte innerhalb 8 Tagen die Gesellschaft zu benachrichtigen und auf Treu und Glauben Aufschlüsse über die Ursachen, die eine Kündigung veranlaßt haben, zu geben.

Die Gesellschaft ist berechtigt, für Rechnung des Eigentümers die Wohnung zu annoncieren und zu zeigen.

§ 9. Der Versicherte ist verpflichtet, sein möglichstes zu tun, um die Wohnung zu vermieten und darf nicht hinsichtlich der Mietsumme oder sonstwie ungewöhnliche oder unbillige Bedingungen oder Forderungen aufstellen, die das Vermieten etwa erschweren.

§ 10. Wenn eine Vermietung stattgefunden hat, soll die Gesellschaft binnen 3 Tagen davon benachrichtigt werden. Unterlassung solcher Meldung zieht für den Versicherten die Verpflichtung nach sich, der Gesellschaft die Auslagen zu vergüten, die ihr ihrer eigenen Angabe gemäß durch Annoncieren und Vorzeigen der betreffenden Wohnung von dem Tage an entstanden sind, da Vermietung stattgefunden hat.

§ 11. Wechsel des Besitzers sowie jegliche Veränderung am Grundstücke, seine Rechtsverhältnisse oder seine Benutzung, die auf die Mietsverhältnisse einwirken, sind der Gesellschaft unverzüglich zu melden.

§ 12. Sobald der Versicherungsnehmer über den Mietverlust des Versicherungsjahres Übersicht gewonnen hat — jedoch spätestens Ende April —, soll er der Gesellschaft mitteilen, wie viel im verlaufenen Jahre leergestanden hat, sowie gleichzeitig, sofern er einen Anspruch auf Entschädigung hat, diesen anmelden. Auf Anmeldungen von Ansprüchen, die nach Ausgang des Monats April einlaufen, wird keine Rücksicht genommen.

§ 13. Bei Anmeldung von Mietverlust soll der Versicherte auf Treu und Glauben darüber Aufschluß geben, ob im Versicherungsjahre eine zeitweilige Verfügung über die betreffenden Lokale stattgefunden hat, und ob der Eigentümer selbst sie benutzt hat oder Reparaturen oder Umbauten hat vornehmen lassen. Der dem Versicherten hieraus erwachsene Vorteil wird

672995

geschätzt und bei Berechnung des Verlustes als eingegangene Miete betrachtet.

Insofern der Mietverlust eines Grundstücks mit Bezug auf § 1 den für das Jahr festgesetzten gewöhnlichen Nichtvermietungsprozentsatz (§ 5) übersteigt, hat die Gesellschaft das Überschießende als Entschädigung zu zahlen.[1])

§ 14. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Untersuchungen vorzunehmen, die sie zur Beurteilung von Entschädigungsansprüchen wünschenswert erachten sollte, und vom Versicherten alle Aufschlüsse und Belege zu verlangen, die er zu beschaffen imstande ist, sowie eventuell eine eidliche Erklärung darüber zu verlangen, daß die Angaben des Versicherten gewissenhaft und nach bester Überzeugung gemacht worden sind.

§ 15. Falls der Versicherte die ihm laut §§ 6—11 obliegenden Pflichten nicht erfüllt, ist die Gesellschaft berechtigt, ihm Entschädigung zu verweigern.

Vermietet der Versicherte billiger, als von der Gesellschaft eventuell festgesetzt, kann ihm eine Geldbuße bis zum Dreifachen der Differenz, berechnet für ein Jahr, auferlegt werden.

Wenn der Versicherte betrügerischerweise mit einer übertriebenen Forderung auf Entschädigung kommt, oder der Gesellschaft gegenüber sonstigen Betrug ausübt, verliert er gänzlich sein Anrecht auf Entschädigung.

Entrichtet der Versicherte die Prämie nicht binnen 30 Tagen nach Verfall, so kann die Gesellschaft die Versicherung als mittlerweile außer Kraft getreten betrachten, aber die Gesellschaft behält ihre Rechte und die Versicherung tritt wiederum in Kraft, sobald die Prämie nebst 5 % Zinsen und etwaigen Kosten bezahlt worden ist; doch verleiht die Zahlung schuldiger

---

[1]) Beispiel: Wenn die Hausmiete mit 5000 Kr. versichert worden und der Verlust in einem Jahre 1000 Kr. gewesen ist, so wird eine Entschädigung von 650 Kr. geleistet, vorausgesetzt, daß der gewöhnliche Nichtvermietungsprozentsatz 7 % beträgt.

Änderung vom Herbst 1907:

Im Falle die Hausmiete mit 5000 Kr. versichert ist, und der Verlust des Jahres 1000 Kr. betrug, wird eine Entschädigung von 500 Kr. geleistet, vorausgesetzt, daß der gewöhnliche Nichtvermietungsprozentsatz 10 % beträgt. Ist ein Rabatt von 30 % auf das Eigenrisiko des betreffenden Grundstückes gewährt worden, so beträgt dieses 350 Kr. und die Entschädigung 650 Kr.

Prämie kein Recht zur Entschädigung für Leerstehen infolge einer Kündigung, die nach Ablauf der 30 Tage erfolgt ist.

§ 16. Entschädigung wird nach Abschluß des Rechnungsjahres gegen gehörige Quittung binnen einem Monat gezahlt, nachdem der Entschädigungsbetrag endgültig festgesetzt worden ist.

Zum Empfang einer Entschädigung ist nur der berechtigt, welcher zu dem Zeitpunkt, wo die Entschädigung zur Zahlung fällig ist, das Grundstück als Eigentümer oder Pfandnutznießer besitzt.

§ 17. Pfandinhaber, die als Bedingung für ihre Darlehen verlangen, daß der betreffende Hausbesitzer Mitglied der Gesellschaft sein soll, und die ihre Pfandschuld bei dieser anmelden, können die Rechte des Versicherungsnehmers für die Zeit nach der Anmeldung ausüben, selbst wenn der Versicherungsnehmer durch betrügerisches Verhalten sein Anrecht auf Entschädigung verscherzt hat.

§ 18. Für ausgezahlte Entschädigungen nebst Zinsen und etwaigen Kosten tritt die Gesellschaft ohne besondere Cession in die Rechte und Ansprüche des Entschädigungsberechtigten.

§ 19. Jeglicher Zwist in Betreff des Versicherungsverhältnisses wird mit endgültiger Wirkung von dem in den Statuten festgesetzten Schiedsgericht entschieden.

Die durch das Schiedsgericht verursachten Kosten werden von jeder Partei zur Hälfte entrichtet, falls das Schiedsgericht nicht finden sollte, daß ein besonderer Grund vorhanden ist, einem der Teile sämtliche Kosten aufzuerlegen.

Aus dem im Herbst 1907 veröffentlichten Verwaltungsbericht der Gesellschaft, der sich auf $1^1/_2$ Jahre erstreckt, ist das Nachstehende zu entnehmen.

Nach Beschluß der Hauptdirektion begann man sofort mit den vorbereitenden Arbeiten, und am 2. November 1905, nach anderthalbjähriger Vorbereitung, konnte die Gesellschaft mit dem Abschluß von Versicherungs-Verträgen beginnen.

Für den Anfang wurden nur Versicherungen für Wohnräume und nur in Stadtteilen gezeichnet.

Außer territorialen Erweiterungen wurden vom April 1906 an auch Versicherungen von Kontor- und Lagerlokalen (Klasse 4 und 6) aufgenommen.

Den Fortschritt der Gesellschaft ersieht man aus folgender Tabelle über Anmeldungen bis zum 24. April 1907:

Monat	Versicherungs-(Miet-) Summe	Steuertaxe d. angem. Häuser	Anzahl versicherter Wohnräume
Dezember 1905 . . .	Kr. 639 754	11 606 600	5 430
Februar 1906 . . .	„ 1 247 000	24 302 000	10 466
April „ . . .	„ 1 826 000	34 632 000	15 168
Juni „ . . .	„ 2 135 000	40 720 000	17 619
August „ . . .	„ 2 724 000	53 401 500	19 279
Oktober „ . . .	„ 2 971 000	56 938 500	20 366
Dezemb. „ . . .	„ 3 037 000	60 547 000	21 282
Februar 1907 . . .	„ 3 294 000	65 142 800	22 940
April 1907	„ 3 797 000	71 250 400	26 400

Die laufende Versicherungssumme betrug per 20. April 1907 für 700 Grundstücke, welche am Abschluß des ersten Rechenschaftsjahres teilgenommen haben:

Für Klasse 1 (1 und 2 Zimmer) . . .	Kr. 569 554		
„ „ 2 (3, 4 und 5 Zimmer) . .	„ 1 569 991		
„ „ 3 (6 Zimmer und darüber) .	„ 932 349		
„ „ 4 (Kontore)	„ 274 159		
„ „ 6 (Lagerlokale)	„ 154 995	Summa Kr.	3 501 048
Hiervon gehen laut Kündigung per 20. April 1907 ab		„	102 874
so daß		Kr.	3 398 174

als laufende Versicherungssumme auf das 2. Rechenschaftsjahr übertragen wurden.

Bei Abgabe gegenwärtigen Berichts sind ferner noch Versicherungen gezeichnet worden zu einem Gesamtbetrage von . . „ 636 956

Laufende Versicherungs- (Miet-) Summe für 851 angemeldete Grundstücke per 31. August 1907 . . . . . Kr. 4 035 130

Die durch die Einarbeitung und den Betrieb der Gesellschaft entstandenen Unkosten betrugen einschließlich Ausgaben zu den vorbereitenden Arbeiten (gerechnet vom April 1905) 37 502.12 Kr. Nach Beschluß der Hauptdirektion wurden davon 20 000 Kr. zu einem Organisationskonto übertragen, welches nach und nach abzuschreiben ist.

Als Ausgaben für das vorliegende Rechenschaftsjahr (18 Monate) wurden verbucht . . . . . Kr. 17 532.12

abzüglich vereinnahmter Zinsen sowie Verdienst in der Annoncenabteilung, welche direkt dem Unkostenkonto belastet wurden . . „ 3 296.34

Rest Kr. 14 235.78

Der gesamte Entschädigungsbetrag beläuft sich auf 92 440.42 Kr. und verteilt sich folgendermaßen auf die verschiedenen Klassen (der für das erste Rechenschaftsjahr von der Hauptdirektion bestimmte Nichtvermietungsprozentsatz ist in besonderer Rubrik hinzugefügt):

	Kr.	Prozent
Klasse 1 . . .	7 677.65	10
„ 2 . . .	37 595.06	10
„ 3 . . .	40 375.74	10
„ 4 . . .	4 974.04	12½
„ 6 . . .	1 817.92	15
Summe	92 440.41	

Entschädigungen wurden für 183 Grundstücke gezahlt:

Anzahl der Grundstücke	Entschädigung Kr.	Summa Kr.
56	bis 200	5 720.52
45 von	200 „ 400	13 151.56
29 „	400 „ 600	14 305.18
15 „	600 „ 800	10 399.19
11 „	800 „ 1000	9 843 33
19 „	1000 „ 1500	22 370.72
4 „	1500 „ 2000	6 999.89
4 „	2000 „ 2600	9 650.02
183		92 440.41

Betrachtet im Verhältnis zu den Versicherungssummen, stellen die Entschädigungen sich folgendermaßen:

Anzahl Fälle	Prozentweise Entschädigung Prozent	Summa Kr.
110	unter 10	29 653.—
37	von 10 bis 15	22 520.34
11	„ 15 „ 20	10 425.48
16	„ 20 „ 30	17 567.37
6	„ 30 „ 40	7 087.27
3	„ 40 „ 45	5 186.95
183		92 440.41

Unterzieht man die Versicherungsbedingungen einer genaueren Betrachtung, so fällt sofort in die Augen, daß der Versicherte seiner Gesellschaft nicht unerhebliche Rechte einräumen muß. Sie macht die Auszahlung der Entschädigungssumme z. B. davon abhängig, daß sich die Wohnungen des Versicherten in angemessenem Zustande befanden, daß Ordnung auf dem Grundstück herrschte und daß nicht das Verhalten des Versicherten den Mieter veranlaßt hat zu kündigen und damit den Schadensfall herbeizuführen. Auch im umgekehrten Fall, wenn der Versicherte kündigt, hat er der Gesellschaft die Gründe für sein Vorgehen mitzuteilen und unter Umständen hierbei Belegmaterial für sie zu beschaffen. Auf derartige Bedingungen, die allerdings notwendig erscheinen, um leichtsinnigem Kündigen seitens des Vermieters vorzubeugen und ein unsolides Geschäftsgebahren desselben zu hindern, werden sich die Grundbesitzer nur schwer einlassen und sich nur langsam an sie gewöhnen. Das gilt ganz besonders für die guten Risiken, deren Nichtvermietungsprozentsatz hinter dem Durchschnitt, der als Selbstversicherungsquote zu tragen ist, zurückbleibt. Dasselbe Bedenken läßt sich gegen die Forderung äußern, daß der Gesellschaft in weitgehender Weise Aufschluß über alle Ver-

hältnisse des Versicherungsobjektes zu gewähren ist und daß dem Versicherer das Recht zusteht, zu bestimmen, unter und über welchen Preis nicht vermietet werden darf. Aus diesen Policevorschriften erhellt, daß der Versicherte sein Grundstück nicht nur in Versicherung, sondern damit gleichzeitig in gewissem Umfange in die Verwaltung der Versicherungsgesellschaft überführt. Wenn dies auch, wenigstens im Anfang, der Ausbreitung dieses Assekuranzzweiges besonders unter den Besitzern gutrentierender Häuser nicht gerade förderlich sein wird, so muß andererseits doch hervorgehoben werden, daß sich für die Gesellschaft eine gesunde Operationsbasis, die gegen Versicherungsbetrug möglichst geschützt ist, nur schaffen läßt, wenn ihr ein umfangreiches Aufsichtsrecht über die Versicherungsobjekte zusteht. Auch wird die Gegenseitigkeit, auf der die Gesellschaft aufgebaut ist, dazu beitragen, den Versicherten das Verständnis für die geschäftlichen Maßnahmen zu erleichtern und sie veranlassen, sich ihnen leichter und mit mehr Selbstverständlichkeit zu fügen, als dies z. B. bei einer Aktiengesellschaft der Fall sein würde.

An Entschädigung wird, wie bereits weiter oben bemerkt, nicht der ganze Mietverlust, sondern nur der Teil desselben gewährt, der den durchschnittlichen Nichtvermietungsprozentsatz der Stadt überschreitet. Beläuft sich dieser auf 10%, so wird ein Versicherter, der eine jährliche Mieteinnahme von 7000 Kr. besitzt, hiervon einen eventuellen Verlust von 700 Kr. selbst zu tragen haben. Demnach sind an ihn, wenn in seinem Hause z. B. zwei Wohnungen mit einem Mietwert von 1500 Kr. leerstanden, 1500 Kr. weniger 700 Kr., also 800 Kr. von der Versicherungsgesellschaft zu vergüten. Die Feststellung des durchschnittlichen Nichtvermietungsprozentsatzes ist bei diesem System, wie ohne weiteres klar ist, von größter Wichtigkeit; denn wenn derselbe zu hoch angesetzt ist, so wird der Hausbesitzer, der dann für zu große Teile der Mietverluste selbst aufkommen muß, nicht geneigt sein, zu versichern. Ist es aber zu niedrig normiert, so wird die Versicherungsgesellschaft sich größeren Ansprüchen gegenübersehen, als sie aus den Prämieneinnahmen decken kann. Gleichzeitig wird man im Laufe der Entwicklung

dazu übergehen müssen, den Nichtvermietungsprozentsatz nicht allein für die Wohngebäude überhaupt zu fixieren — auch dann müßten in kürzeren Zeiträumen Revisionen stattfinden —, sondern spezielle Sätze für die verschiedenen Stadtbezirke, die Gebäudearten usw., auszubilden.

Jedenfalls werden, da es immer wieder nötig sein wird, die Versicherungsgrundlagen zu revidieren, die Versicherungsverträge in diesem Geschäftszweig nicht auf lange Fristen, sondern nur für kurze Termine abgeschlossen werden dürfen.

Der Geschäftsbericht teilt eine Anzahl Reformen mit, welche demnächst bei der Gesellschaft vorgenommen werden.

Im Falle die Generalversammlung den Vorschlag eines Rabattes auf den Nichtvermietungsprozentsatz gewährt, wird man die Qualifikationen der einzelnen Grundstücke im Verhältnis zu der zu jeder Zeit vorhandenen durchschnittlichen Nichtvermietung berücksichtigen können. Man kann dann den Grundstücken, welche die besten Risiken darstellen, und von denen immer noch ziemlich viele außerhalb der Organisation stehen, annehmbare Bedingungen zum Beitritt zur Gesellschaft bieten, und dieses wird nicht nur zum eigenen Vorteil für diese Grundstücke gereichen, sondern wird auch in hervortretendem Grade die bereits angemeldeten Häuser unterstützen.

Ein anderer Vorteil für die „guten" Grundstücke ist die von der Hauptdirektion beschlossene Errichtung eines Bonusfonds, in welchen 5 % von der Prämieneinnahme jedes Jahres zurückgelegt und nach Verlauf von 3 Jahren an die Grundstücke verteilt werden, welche in diesem Zeitraume der Gesellschaft keine Verluste verursacht haben.

Bis jetzt ist überall derselbe Prämiensatz ($2^1/_2$ %) gefordert worden, man beabsichtigt aber, später einen Satz von $1^1/_2$ bis $2^1/_2$ % anzuwenden.

Der „Husleieforsikringen" ist es indessen, so heißt es in ihrem Bericht weiter, nicht nur darum zu tun, sich die „guten" Grundstücke zu sichern, sondern man muß auch die ungünstig gestellten Häuser an sich ziehen. Um die Hausbesitzer zu unterstützen, welche das zur Prämie benötigte Geld nicht ent-

behren können, hat man beschlossen, einen Darlehnsfonds von 10 000 Kr. zu errichten, dessen Zweck ist, einen Beitrag von bis zu 75 % des jährlichen Prämienbetrages zu gewähren — in keinem Falle aber mehr als 330 Kr. jährlich für das einzelne Grundstück.

Außerdem wird die Beteiligung an der Versicherung dadurch erleichtert werden, daß die Hauptdirektion einen Weg gefunden hat, die früher geltenden Bedingungen betr. obligatorischer Garantiestellung für alle Anmeldungen lindern zu können, indem es nun der Direktion überlassen ist, zu bestimmen, in welchen Fällen Garantie geleistet werden soll.[1])

Das von der „Husleieforsikringen" aufgestellte Prinzip hat seine Probe bestanden. Es ist bewiesen, daß die Hausbesitzer gegen eine verhältnismäßig geringe Abgabe sich gegen verhängnisvolle Nichtvermietung schützen können — für eine Prämie, welche zurzeit einer Zinsabgabe von 14 % der Pfandschulden eines normalbelasteten Grundstücks entspricht.

Indem man eine solche Risikoprämie zahlt, können sich die Hausbesitzer und Pfandgläubiger einen einigermaßen gleichmäßigen Verdienst an den Grundstücken sichern. Sie können ihre Dispositionen in dem Bewußtsein treffen, daß die Mieten nicht unter ein gewisses Minimum sinken können, und dieses wird nach und nach dazu beitragen, dem Grundstücksmarkt die Festigkeit zu verleihen, welche man lange entbehrt hat. Durch die Wirksamkeit der „Husleieforsikringen" wird überhaupt für das ökonomische Gedeihen der Stadt ein Faktor geschaffen werden, welcher zum Vorteil aller auf die Grundstückkonjunkturen regulierend wirken wird, und welcher in wesentlichem Grade dazu beitragen wird, daß eine Wiederholung der Kalamitäten

[1]) Von Interesse ist auch folgende Mitteilung des Berichts: Um der Gesellschaft Einnahmen zur teilweisen Deckung der Verwaltungsunkosten zu schaffen, ist eine Annoncenabteilung errichtet worden, welche teils die Vermietungsannoncen vermittelt, teils als gewöhnliches Annoncenbureau wirkt und dieselben Vorteile wie jede andere derartige Unternehmung bietet. Dadurch, daß die Mitglieder der „Husleieforsikringen" ihre sämtlichen Annoncen — ohne Rücksicht auf deren Inhalt — durch die Annoncenabteilung aufgeben, tragen sie dazu bei, die Verwaltungskosten zu verringern. Die Mitglieder der Gesellschaft annoncieren im Laufe der Jahre für so große Summen, daß der Verdienst an deren Annoncen auf dem Budget der Gesellschaft ins Gewicht fallen wird.

verhindert wird, deren Wirkungen sich noch mehrere Jahre fühlbar machen dürfte.

Obgleich man nun allen Grund hat, mit dem Verlauf, den die Sache in Christiania genommen hat, zufrieden zu sein, muß man doch hervorheben, daß nicht ein, sondern mehrere Jahre vergehen werden, ehe man die genügende Erfahrung hat, um völlig zufriedenstellende Versicherungsformen bestimmen zu können.

Vergleicht man die Versicherungsgründung Christianias mit den früher erwähnten Unternehmungen in Kopenhagen, so zeigt sich der Fortschritt der ersteren, abgesehen von der glücklicheren Wahl der Gesellschaftsform, die sie traf, vor allem darin, daß dem Versicherten die aus der normalen Nichtvermietungswahrscheinlichkeit herrührenden Verluste zur Selbsttragung überlassen werden, daß er aber andererseits unter allen Umständen gegen größere Einnahmeausfälle gedeckt ist. Alles in allem wird man die Begründung der „Husleieforsikringen" in Christiania als einen gelungenen Versuch betrachten dürfen, die Mietverlustversicherung in die Praxis umzusetzen und erwarten können, daß die Gesellschaft bei sorgfältiger Durchbildung des Prämientarifs, allmählich genauerer Abschätzung der Risiken und ständiger Beobachtung des Wohnungsmarktes, dauernde Erfolge erzielt. Auffällig ist es nur, daß die Idee, die Versicherung zur Beschaffung billiger Wohnungen für die ärmere Bevölkerung zu benutzen, in Christiania noch nicht aufgetaucht zu sein scheint.

Die Wirksamkeit der Gesellschaft hat außerhalb Christiania Aufmerksamkeit geweckt. Es haben sich sowohl in Kopenhagen als Bergen ähnliche Gesellschaften mit dem „Christianiaprinzip" als Muster gebildet, wie auch der Hausbesitzerverein zu Drontheim zurzeit ähnliche Pläne in Erwägung gezogen hat.

Aber die glückliche Durchführung der Versicherung in Christiania scheint noch nicht allgemein bekannt zu sein; sonst wäre es nicht zu verstehen, warum man nicht auch in Städten außerhalb Skandinaviens den Versuch unternommen hätte, dem norwegischen Vorbilde zu folgen. Lediglich in der Stadt Prag hat man, soweit ich sehe, daran gedacht, das nordische Beispiel

nachzuahmen, hat dort jedoch wegen der stark ausgedehnten Bautätigkeit, der ein entsprechender Zugang an Bewohnern vom Lande her nicht gegenübersteht, von der Einführung des Zweiges Abstand genommen, da die Prämie eine zu hohe würde, nämlich 2 bis 3 % der Bruttomiete.

Am Schlusse dieses Abschnittes sei noch kurz der Versuch unternommen, an Hand der Wohnungsstatistik von Berlin festzustellen, wie an einem bestimmten Ort in Deutschland die Verhältnisse liegen. Als Beispiel mag die Stadt Berlin deshalb dienen, weil für sie regelmäßig eine ganze Reihe statistischer Angaben über den Wohnungsmarkt veröffentlicht werden und daher für die Untersuchung ein vorzügliches Material zur Verfügung steht.

Eine Prüfung der Verhältnisse ergibt, daß die Zahl der Wohnungen sich in den Jahren 1901—1905 jährlich um durchschnittlich 2,75% vermehrte, während in derselben Zeit die Bevölkerungszunahme im Durchschnitt 1,91% betrug. Es wurde demnach schneller gebaut, als Wohnungen infolge der Bevölkerungszunahme nötig wurden. Dies wird noch deutlicher, wenn man die einzelnen Jahre betrachtet. Von 1901 auf 1902 wuchs die Zahl der Einwohner Berlins um 0,93%, die der Wohnungen aber um 1,32%. Im nächsten Jahre waren die entsprechenden Ziffern 1,8% und 1,90%, es entsprach also die Zahl der Neubauten ungefähr der Bevölkerungsvermehrung. Im Jahre 1903 auf 1904 stand aber wiederum einer Vergrößerung der Einwohnerzahl um 2,19% eine Vermehrung der Wohnungen um 2,63% gegenüber und im darauffolgenden Jahre zeigen die Ziffern 2,74% zu 3,66% ein noch stärkeres Mißverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot. Dementsprechend erhöhte sich auch die Zahl der Nichtvermietungen. Während im Jahre 1901 von 519 131 Wohnungen 5180 leer standen, waren im Jahre 1905 von 570242 Lokalitäten 11936 nicht vermietet. In Prozenten schwankte die Nichtvermietung in der Zeit von 1901 bis 1905 zwischen 0,99% und 2,09%; im Durchschnitt belief sie sich auf 1,49%. Legt man der Prämienberechnung diese Durchschnittsziffer, die zweckmäßigerweise durch eine über längere

Zeiträume sich dehnende Betrachtung der Nichtvermietungen genauer festzustellen wäre, zu Grunde, so ist bei der Normierung der Prämie zu berücksichtigen, daß nicht alle Risiken versichert werden, sondern nur ein Teil derselben, und zwar voraussichtlich in stärkerem Maße die minder guten Risiken. Der Nichtvermietungsprozentsatz der versicherten Wohnungen wird daher größer sein als die oben angeführte Durchschnittszahl. Nimmt man ihn doppelt so hoch an als den durchschnittlichen und fügt man 20 % für Geschäftsunkosten usw. hinzu, so gelangt man zu einer Prämie von 3,6 % des Entschädigungsbetrages, die von den Versicherten aufzubringen wäre. Diese Ziffer ist als Durchschnittsprämie für alle versicherten Wohnungen aufzufassen. Wenn man dem speziellen Risiko der einzelnen Lokalitäten mehr gerecht werden wollte, so wäre zu untersuchen, mit welcher Summe die einzelnen Wohnungsgattungen an der Nichtvermietung beteiligt sind und wie groß dementsprechend für sie das Risiko der Nichtvermietung ist. Auch hierfür gibt, wie Tabelle I—III zeigt, die Berliner Statistik eine Menge Material, so daß für die Prämienberechnung von einem Mangel an Unterlagen kaum gesprochen werden kann.

(Tabellen siehe auf den folgenden Seiten!)

Tabelle I.

Zahl und Mietwert der leerstehenden Wohnungen in Berlin.

Jahr	Wohnungen ohne Gewerberäume		Wohnungen mit Gewerberäumen		Geschäftslokale		Wohnungen überhaupt	
	Zahl	Mietwert in Mark	Zahl	Mietwert in Mark	Zahl	Mietwert in Mark	Zahl	Mietwert in Mark
1901	(74) 1761	1938008	(12) 340	404013	(197) 3079	4043213	(283) 5180	6385234
1902	(203) 2584	2376007	(5) 296	430239	(277) 3419	4856176	(485) 6299	7662422
1903	(255) 4529	3884898	(8) 348	455072	(246) 3236	4538688	(509) 8113	8878658
1904	(282) 5436	4808323	(9) 492	568385	(287) 3433	4389612	(578) 9351	9766320
1905	(287) 8745	5259119	(21) 561	729239	(253) 3530	4340962	(561) 11936	10329320

Die in (Klammern) beigefügten Ziffern bedeuten: „Darunter ohne Angabe des Nutzungswertes“

Tabelle II. Die leerstehenden Wohnungen in Berlin nach ihrer Stockwerklage.

Stockwerklage	Straßenlage	Zahl der leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume					Zahl der leerstehenden Wohnungen mit Gewerberäumen					Zahl der leerstehenden Geschäftslokale					Zahl der leerstehenden Wohnungen überhaupt				
		1901	1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905
Keller	V.	74	86	126	136	163	64	52	75	107	103	368	351	397	436	434	506	489	598	679	700
	H.	157	190	223	284	367	12	1	3	5	3	456	539	487	516	514	625	730	713	805	884
Parterre und Hochparterre	V.	175	193	263	330	362	224	178	208	266	367	826	728	696	811	999	1225	1099	1167	1407	1728
	H.	126	195	274	332	594	10	15	17	28	19	678	663	565	605	536	814	873	856	965	1149
I. Stock	V.	343	472	844	918	1103	5	16	9	17	16	93	121	107	88	106	441	609	960	1032	1225
	H.	96	139	250	350	549	3	5	3	9	11	174	197	183	213	180	273	341	436	572	740
II. Stock	V.	289	396	775	881	1029	7	5	4	10	7	45	59	55	43	52	341	460	834	934	1088
	H.	67	85	176	238	456	1	—	1	4	1	130	150	149	159	158	198	235	326	401	615
III. Stock	V.	223	333	595	770	1047	4	1	2	7	5	29	36	35	33	40	256	370	632	810	1092
	H.	48	87	174	242	443	2	—	—	3	4	99	131	113	120	134	149	218	287	365	581
IV. Stock	V.	95	247	517	643	1016	6	7	5	7	4	27	37	29	38	40	128	291	551	688	1060
	H.	43	92	203	246	605	1	1	3	3	—	78	93	86	100	116	122	186	292	349	721
V. Stock	V.	18	15	22	25	34	1	—	1	2	1	16	16	9	26	29	35	31	32	53	64
	H.	7	7	10	12	12	—	1	—	—	—	42	27	19	50	62	49	35	29	62	74
Mehrere Stockwerke	V.	—	12	15	10	8	—	5	4	6	9	—	38	32	38	26	—	56	51	54	43
	H.	—	2	2	6	2	—	3	2	—	2	—	112	102	72	81	—	117	106	78	85
Fabrikgebäude	V.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	1	—	5	2	7	1	—	5	2
	H.	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	11	19	13	19	15	11	19	13	20	15
Ohne Angabe	V.	—	10	55	10	20	—	6	10	5	9	—	16	79	19	—	—	32	144	29	34
	H.	—	23	5	3	35	—	—	1	2	—	—	85	80	42	6	—	108	86	47	41
Zusammen	V.	1217	1764	3212	3723	4782	311	270	318	427	521	1411	1403	1439	1537	1728	2939	3437	4969	5687	7031
	H.	544	820	1317	1713	3063	29	26	30	55	40	1668	2016	1797	1896	1802	2241	2862	3144	3664	4905

Tabelle III.

Zimmerzahl der leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume.

Zimmer-zahl	Anz. d. Wohnungen					Mietwert der Wohnungen in Mark					Mietwert pro Wohnung in Mark					Mietwert pro Zimmer in Mark				
	1901	1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905
1 Zimmer	(14) 519	(68) 761	(54) 989	(42) 1239	(48) 2209	90268	142559	202166	263441	604942	178,75	205,71	216,22	220,08	279,93	178,75	205,71	216,22	220,08	279,93
2 Zimmer	(17) 288	(56) 533	(88) 1236	(71) 147.	131) 2711	95482	195693	488192	593214	1079900	352,33	410,25	425,25	423,12	418,55	176,17	205,13	212,62	211,56	209,28
3 Zimmer	(6) 162	(18) 357	(24) 868	(60) 1473	(63 1287	113586	237709	589642	700180	843345	728,12	701,21	698,63	707,95	689,01	242,71	233,71	232,88	235,98	229,67
4 Zimmer	(3) 135	(11) 245	(16) 429	(13) 554	(19) 645	170653	239012	419348	563627	625581	1122,71	1041,42	1015,13	1041,82	999,33	280,68	255,36	253,78	260,45	249,83
5 Zimmer	(5) 206	(15) 203	(4) 298	(12) 374	(5) 382	292616	261973	409621	509773	515947	1457,80	1393,47	1393,27	1408,21	1368,56	291,16	278,69	278,65	281,64	273,71
6 und mehr Zimmer	(29) 421	(33) 466	(34) 590	(21) 596	(13) 548	1172447	1711543	1276667	2093730	1483562	3838,08	4083,55	4168,06	5477,01	3920,12	379,89	404,15	387,21	372,93	377,79
ohne Angabe	4	(2) 7	(35) 105	(61) 131	(8) 41	11450	21192	62724	81254	103418	2862,50	4238,40	896,05	1160,77	3133,87	—	—	—	—	—

Die in (Klammern) gesetzten Zahlen bedeuten: „Darunter ohne Angabe des Mietwertes“

Tabelle IV.

Dauer des Leerstehens der Wohnungen.

Dauer d. Leerstehens	Zahl der unbenutzten Wohnungen ohne Gewerberäume					Zahl der unbenutzten Wohnungen mit Gewerberäumen					Zahl der unbenutzten Geschäftslokale					Zahl der unbenutzten Wohnungen überhaupt				
	1901	1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905
Unter 1 Monat	288	577	872	723	1236	49	62	63	61	84	279	289	317	271	362	616	928	1252	1055	1682
1—2 Monate	126	266	393	489	980	29	30	37	68	68	132	158	157	209	222	287	454	587	766	1270
3 Monate	569	813	1923	2255	3726	113	90	122	166	204	673	743	708	803	843	1355	1646	2753	3224	4773
6—12 Monate	321	353	614	891	1267	69	58	67	94	128	895	1058	895	923	1087	1285	1469	1576	1908	2482
längere Zeit	257	210	229	322	368	45	25	23	26	50	708	756	751	697	817	1010	991	1003	1045	1235
ohne Angabe	200	365	498	756	268	35	31	36	67	27	392	415	408	530	199	627	811	942	1353	494

Tabelle V.

Verhältnis der leerstehenden Wohnungen zur Gesamtzahl der Wohnungen und zur Bevölkerungszunahme während der Jahre 1875—1905.

	1875	1876	1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890
Leerstehende Wohnungen überhaupt	3527	7527	14126	17965	20671	18508	14049	12897	11488	9925	7309	7109	6904	7531	8516	9956
Von 1000 Wohnungen standen leer	19,6	34,2	59,5	70,9	77,8	67,6	50,3	45,0	39,0	32,8	23,5	22,1	20,8	21,8	23,5	26,1
Zunahme der Bevölkerung	31947	33163	26513	30511	34356	34767	34710	37646	36511	38961	43988	47555	51749	57803	56709	49835
Auf je 1000 d. Bevölkerungszunahme kamen leerstehende Wohnungen	110	227	533	589	602	532	405	343	315	255	166	149	133	132	150	200

	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906
Leerstehende Wohnungen überhaupt	15576	20587	26262	27284	31599	26087	24909	22723	13495	7059	5180	6299	8113	9351	11936	—
Von 1000 Wohnungen standen leer	39,1	48,9	60,0	65,6	68,5	55,9	51,5	46,3	26,8	13,8	10,0	12,0	15,1	18,2	20,93	—
Zunahme der Bevölkerung	28101	15860	18517	15080	22850	42931	34543	46813	43006	42357	10429	21456	35452	43284	54576	—
Auf je 1000 d. Bevölkerungszunahme kamen leerstehende Wohnungen	554	1298	1418	1809	1383	608	721	485	314	167	497	294	229	216	209	—

Wir berühren hier das sehr umstrittene problematische Gebiet der Voraussetzungen und Grenzen der Versicherungsmöglichkeit, über welches selbst die Debatten auf dem Berliner Internationalen Kongreß für Versicherungs-Wissenschaft durchaus keine Klarheit gebracht haben.[1]) Ich bin nun der Ansicht, daß es vollkommen verfehlt ist, bei der in steter Entwicklung begriffenen, unaufhörlich fortschreitenden Versicherungs-Wissenschaft ein für allemal bestimmte Voraussetzungen und Grenzen festzulegen. Insbesondere dürfte es zum mindesten recht kurzsichtig sein, wenn man, wie es gelegentlich geschieht, den Standpunkt vertritt, daß die für einen seit langer Zeit bestehenden Versicherungszweig vorhandene Grenze nicht erweitert werden dürfe.[2]) Dieser Standtpunkt ist um so weniger berechtigt, wenn in weiten Kreisen des Volkes ein Versicherungsbedürfnis auftaucht, das durch die Erweiterung des Rahmens einer bestehenden Versicherungsart oder auch durch die Errichtung einer neuen Versicherungsanstalt nach menschlicher Berechnung in zweckmäßiger Weise befriedigt werden kann.

Als ein solches Bedürfnis stellt sich aber offenbar die Mietverlust-Versicherung in ihren beiden hier behandelten Abarten dar.

---

[1]) Vgl. Berichte, Denkschriften und Verhandlungen des V. Internationalen Kongresses für Versicherungs-Wissenschaft, Berlin 1906, Bd. I, S. 767ff., Bd. III, S. 249ff. Siehe ferner die in Christiania erscheinende Forsikringstidende Jhrg. XI, Nr. 20 vom 16. Oktober 1907 mit einem Vortrag Palmströms, in welchem dieser nachweist, daß die Mietverlust-Versicherung alle Merkmale einer eigentlichen Versicherung aufweist. Vgl. auch Manes: Versicherungswesen, Leipzig 1905, S. 2., und desselben Grundzüge des Versicherungswesens, Leipzig 1906, Kap. 1.

[2]) „Es ist hier wohl überflüssig, der Theorien zu gedenken, welche jenes Verbot rechtfertigen, indem sie in dogmatischer Weise die Lehre aufstellten, daß man das, was nicht bestehe, auch nicht versichern könne; denn während man in den Schulen jene anmaßenden Theorien predigte, bewiesen eben die Versicherungen des erhofften Nutzens auf praktischem Wege ihre Legitimität im kräftig aufstrebenden Handelsleben, und während man noch vom Katheder lehrte, daß die Versicherung des erhofften Nutzens zu verbieten sei, weil sie den Versicherten verleiten könne, den Unfall in frauduloser Weise herbeizuführen, entstand vielleicht gerade neben der Schule, aus welcher solche Lehren ausgingen, die Unternehmung, welche den aus der fahrenden Ware erwarteten Gewinn gegen die Schäden des Transportes oder den Industriellen gegen die Schäden der Unproduktivität, welche die durch einen Brand im Betriebe unterbrochene Unternehmung treffen könnten, versicherte.“ Vivante: Die Versicherung gegen Unproduktivität nach dem neuen italienischen Gesetzbuche. In: Ehrenzweig's Assekuranz-Jahrbuch, Jhrg. VII, S. 136.

Kritische Würdigung des Problems der Mietverlust-Versicherung.

Zweck der vorstehenden Kapitel war, Entwicklung und Zustand der beiden Mietverlust-Versicherungsarten zu verfolgen, die wir als Brand- bezw. Konjunktur-Chomageversicherung bezeichnet haben. Es bleibt nun noch die schwierige Aufgabe übrig, zu den zahlreichen Projekten und tatsächlichen Versuchen der Durchführung einer der beiden Versicherungsarten kritisch Stellung zu nehmen, zu prüfen, ob überhaupt eine Mietverlust-Versicherung, sei es in dieser, sei es in jener Form Berechtigung und Aussicht auf Erfolg hat, ob sie einen wirtschaftlichen Vorteil bedeutet, oder ob nicht vielmehr die Einwände der Gegner so erheblich sind, daß womöglich der Betrieb einer Mietverlust-Versicherung überhaupt gänzlich zu verbieten wäre. Wenngleich bei der in den vorigen Kapiteln enthaltenen Wiedergabe von Gründungsprojekten, von behördlichen Beschlüssen und Verfügungen, sowie bei deren Besprechung bereits das wichtigste für und wider die Mietverlust-Versicherung dargestellt sein dürfte, so ist doch eine kurze Zusammenfassung noch erforderlich.

Der Zweck jeder Versicherung wird um so vollkommener erreicht, je vollkommener die Deckung ist, welche eine Versicherung für einen Bedarfsfall bringt. Wie aber bereits bei Beginn dieser Schrift hervorgehoben worden ist, scheint es wenigstens vorläufig ausgeschlossen, etwa für alle Bedarfsfälle eine Versicherung zu schaffen oder — so können wir jetzt ergänzend hinzufügen — alle Bedarfsfälle, für welche eine Versicherung durchführbar ist, vollkommen zu decken.

Ehe jedoch das Problem der praktischen Durchführung dieser Versicherung gelöst werden kann, ist der Haupteinwand zu prüfen, ob die beiden Mietversicherungsarten, wie überhaupt jede Versicherung von Gewinnentgang aus Gründen der Kriminalpolitik oder wegen sonstiger schwerwiegender Bedenken nicht zu verbieten sind.

Daß die Mehrzahl der deutschen Feuerversicherungs-Gesellschaften wenigstens bis vor kurzer Zeit hinsichtlich der Brand-Chomageversicherung dieser Auffassung gewesen sind, geht aus der geschichtlichen Darstellung hervor; und ebenso wird durch diese gezeigt, daß der deutsche Gesetzgeber und die deutschen Verwaltungsbehörden bis vor wenigen Jahren der gleichen Meinung gewesen sind. Ob sich die Auffassung der Versicherungspraxis inzwischen geändert hat, läßt sich vorerst nicht feststellen; der deutsche Gesetzgeber jedoch hat heute eine der früheren genau entgegengesetzte Auffassung. Da dieser aber, ehe er sich zu jener Auffassung bekehrt hat, alle Gründe für und wider ein Verbot, für und wider eine Zulassung der Versicherung des Gewinnentgangs in der Form der Mietverlust-Versicherung geprüft, und sich schließlich der Auffassung anderer Gesetzgeber angeschlossen hat, welche ein Verbot der Gewinnentgangs-Versicherung nicht kennen, so geht bereits aus dieser Tatsache zur Genüge hervor, daß Gründe der Kriminalpolitik oder sonstige Bedenken gegen den Betrieb der Mietverlust-Versicherung nicht vorliegen.[1])

---

[1]) „Ist es aber auch richtig, daß dieser Zweig der Versicherung die öffentliche Ordnung bedrohe? Ich verkenne allerdings nicht die Gefahren, welche daraus entstehen können; ich bekenne, daß es sehr schwer ist, im voraus den gegen die Schäden der Unproduktivität versicherbaren Wert zu bestimmen, da ja diese Schäden nach Maßgabe der leicht möglichen Schwankungen des Marktes varieren. Ich gebe auch zu, daß es vorkommen mag, daß ein Industrieller sich im Wege einer dolosen Feuersbrunst vor den Folgen einer verfehlten Spekulation zu retten trachtet, indem er in dieser Weise den sonst verlorenen Nutzen einzuheimsen sucht. Aber jenes gesetzliche Verbot hindert die Versicherung, ihre ganze Schadenersatzkraft zu entwickeln und den Versicherten in jene ökonomische Lage wieder einzusetzen, in der er sich vor dem Unfalle befand; dieses Verbot beschränkt die Ausübung des Rechtes der Vorsorge aus Angst vor dem Betruge, vor fraudulosen Feuersbrünsten. Und doch sind die Gefahren, die man vermeiden will, nicht so groß, als sie beim ersten Blicke erscheinen, denn der vorsichtige Versicherer würdigt das Ansehen seines Klienten (dessen soziale Stellung stets einen moralischen Zaum gegen das Verbrechen bildet) und

Wenn die Idee dieser Versicherung gerade von der Praxis aus entschieden bekämpft worden ist, so beweist dieser Umstand nichts für die Möglichkeit ihrer Durchführung und ihrer künftigen Aufnahme gerade durch die Anstalten, welche sich gegen sie ausgesprochen haben. Auch andere heute mit Erfolg betriebene Versicherungsarten sind früher einmal von der Praxis selbst bekämpft worden und werden doch von ihr jetzt betrieben.[1]) Königsberger[2]) hat nur zu recht, wenn er meint: „Wir Versicherungsleute sind nicht gewohnt, in Bezug auf die praktische Durchführung neuer Ideen allzu rasch zu arbeiten; unsere Devise war stets: Gut Ding braucht Weile, und so diskutieren wir noch immer über eine Einrichtung, deren Durchführung eigentlich weniger schwierig ist als manche andere, welche wir bereits mit Erfolg besorgten."

Die Hagelversicherung ist nahezu ausschließlich Versicherung entgehenden Gewinns und die Seeversicherung kennt seit jeher die Versicherung des Gewinnentgangs.[3]) Wie aber die Seeversicherung Mutter zahlreicher anderer neuer Versicherungszweige geworden ist, Anregung der mannigfachsten Art zur Ausgestaltung von Binnenversicherungsarten gegeben hat, so ist nicht abzusehen, warum die Seeversicherung nicht auch für den uns hier interessierenden Versicherungszweig als Muster dienen könnte. Es soll übrigens eines selbstverständlich nicht bestritten werden: die Durchführung der Mietverlust-Versicherung wird ebenso wie die Durchführung aller anderen Versicherungsarten durchaus nicht nur stets wirtschaftliche Vorteile im Gefolge haben, sondern auch Anlaß zu mehr oder minder zahlreichen Mißbräuchen geben. So wenig man aber daran denkt, die private Unfallversicherung abzuschaffen, weil sie Simulationen ermöglicht, die Feuerversicherung zu verbieten, weil sie einen Ver-

---

beschränkt die Versicherungssumme derart, daß dem Versicherten stets ein Interesse an der Erhaltung der Fabrik verbleibt." Vivante: Die Versicherung gegen Unproduktivität nach dem neuen italienischen Gesetzbuche. In: Ehrenzweig's Assekuranz-Jahrbuch, Jhrg. VII, S. 138.

[1]) Vgl. oben S. 6 und Herzfelder, Kreditversicherung. Leipzig 1904, S. 4.

[2]) Mitteilungen des Verbandes der österreichischen und ungarischen Versicherung. Wien 1900.

[3]) Vgl. Hubregtse: Winstverzekering. Amsterdam 1887

sicherten dazu veranlassen kann, sein Haus in Brand zu stecken, so wenig man die Seeversicherung bekämpft, weil ein versichertes Schiff zum Sinken gebracht werden kann, so wenig sollten gerade die Kreise, welche Pflege und Förderung der Privatversicherung sich angelegen sein lassen, gegen die Einführung von Neuerungen im Versicherungswesen kämpfen, weil die Möglichkeit besteht, daß durch die Neuerung neben neuen Vorteilen auch neue Mißbräuche in Erscheinung treten können.[1])

Solche Argumentationen sollte man den Gegnern der Versicherung überlassen. Ich habe so viel Zutrauen zur Technik der Privatversicherung, daß ich der Überzeugung bin, sie wird mit der Einführung neuer Zweige Schritt halten und geeignete Vorsichtsmaßregeln ausfindig machen, um Mißbräuchen zu steuern.

Es sei jedoch ausdrücklich hervorgehoben, daß durch diese Schrift durchaus nicht etwa Propaganda gemacht werden soll für die allgemeine Versicherung jeglichen Gewinnentgangs. Eine solche generelle Lösung des schwierigen Problems ist selbstverständlich ausgeschlossen.

---

[1]) „Ich gebe es als unanfechtbares Prinzip zu, daß die Versicherung nur insoweit berechtigt sei, als sie sich darauf beschränkt, den Schaden, welchen der Versicherte erlitten hat, zu ersetzen. Ich gebe weiter zu, daß man die Versicherung fiktiver Werte nicht zulassen könne, ohne die Versicherung zu einer Wette zu stempeln und eine beklagenswerte Aneiferung zu dolosen Unfällen zu schaffen. Aber der Verlust des sicher erhofften Nutzens ist oft ein wirklicher und unersetzbarer Verlust, und daher ein legitimes Objekt der Versicherung. Oder verliert vielleicht der Versender, dem die reisenden Waren geraubt werden, nicht in Wirklichkeit den Gewinn, den er erwarten konnte? Wer bei einer Feuersbrunst der Seidenwürmer verlustig geht, verliert der mit denselben nicht auch die Ernte an Kokons. Der Industrielle, welcher durch Feuer gezwungen wird, den Betrieb seiner Fabrik einzustellen, verliert er vielleicht nicht den Gewinn, welchen er in legitimer Weise aus diesem Betriebe erwartete? Die Gelegenheit zu jenem Gewinne ist verloren; die Saison der Saat kehrt nicht wieder; die Zeit vergeht unwiderruflich, und der Stand der Dinge kann für die Kontrahenten nicht mehr wiederkehren; warum soll man also den Ersatz des Schadens nicht begehren können, eines Schadens, welcher ja ein wirklicher ist? Warum solche Angst vor dolosen Unfällen, wenn die Gesellschaften, klug geworden durch ihr eigenes Interesse, sich vorsichtigerweise vor der Versicherung allzuhoher Werte hüten können. Auf diesem Wege würde die Versicherung, indem sie sich von einem jahrhundertelang genährten Verdachte, welcher deren ökonomische Entwicklung hinderte, befreit, ihrer Aufgabe des Schadenersatzes voll und ganz gerecht werden, da sie den Versicherten in jene Lage versetzt, in welcher er sich befunden hätte, wenn seine Unternehmung nicht durch den Unfall unterbrochen worden wäre." Vivante: Die Versicherung gegen Unproduktivität nach dem neuen italienischen Gesetzbuche. In: Ehrenberg's Assekuranz-Jahrbuch, Jhrg. VII, S. 136/137.

Nur mit der selbst im Sinne der Gegner der Gewinnentgangs-Versicherung am wenigsten gefährlichen Versicherungsart haben wir uns hier zu beschäftigen. Unberücksichtigt gelassen wird aber bewußt und absichtlich die Fabrik-Chomageversicherung, bei der weit schwierigere, vielleicht überhaupt nicht zu lösende Fragen in Betracht kommen, die für die Mietverlust-Versicherung in ihren beiden Unterarten ganz wegfallen.

Die Versicherung des Gewinnentgangs auf dem Wege der Privatversicherung bietet analoge Erscheinungen wie die Gewinnentgangs-Versicherung des sozialen Assekuranzwesens, nämlich die Arbeitslosen-Versicherung. Auch hier ist man heute der Auffassung, daß eine generelle Lösung ausgeschlossen, wohl aber Teillösungen möglich sind.

Die in dieser Schrift behandelten Teillösungen weisen nun Probleme auf, die beiden Unterarten gemeinsam sind, teilweise aber solche, die nur für die eine oder andere der beiden Chomageversicherungen in Betracht kommen.

Daß ein Bedürfnis für beide vorliegt, kann kaum geleugnet werden, wenn man die ja immer wiederkehrende Agitation der Hausbesitzervereine beachtet und nicht außer Augen läßt, daß das Bedürfnis nach Beteiligung an einer neuen Versicherung selbst bei Versicherungsarten, die heute eine so weite Verbreitung haben wie die Diebstahlversicherung, erst geweckt werden mußte. Allerdings will es scheinen, als ob die Konjunktur-Chomageversicherung sich als ein dringenderes Bedürfnis darstellt wie die Brand-Chomageversicherung.

Was die besonderen, gegen letztere vorgebrachten Bedenken betrifft, so ergibt eine genaue Nachprüfung derselben, daß man durchweg bei Bekämpfung der Brand-Chomageversicherung von Miethäusern gleichzeitig sich gegen die Brand-Chomageversicherung bei Fabriken und in kaufmännischen Betrieben wendet; dabei haben es die Gegner nicht schwer, erhebliche Einwendungen gegen letztere vorzubringen, gehen aber meistens auf die Gebäude-Chomageversicherung nur ganz nebenbei ein mit der Behauptung, alle oder die meisten Bedenken, welche der Fabrik-Chomageversicherung entgegenstehen,

träfen auch bei der Gebäudeversicherung zu. Das ist aber durchaus nicht der Fall.

Wenn man einwendet, auch die Gebäude-Chomageversicherung verstoße gegen das fundamentale Prinzip jeder Sachversicherung, wonach diese niemals zu einem Gewinn für den Versicherten führen dürfe, so übersieht man dabei vollständig, daß sich das Verlangen nach einer Brand-Chomageversicherung für Miethäuser in engsten Grenzen hält. Nur da, wo es in hohem Grade wahrscheinlich wäre, daß die ausgebrannte Wohnung einen Mietertrag geliefert hätte, etwa weil sie noch auf viele Jahre hinaus vermietet war, die Mieter aber zufolge des Brandes den Vertrag lösen, wäre eine Entschädigung zu zahlen. Alle Fälle aber, die eine Wahrscheinlichkeit dafür bieten, daß die Versicherung tatsächlich zu einem Gewinn für den Vermieter führen könnte, sollen selbstverständlich nicht mit in die Versicherungspolice aufgenommen werden.

Sehen wir aber doch einmal genau zu, ob tatsächlich die Feuerversicherung den mit so großem Nachdruck verfochtenen Satz, daß die Versicherung zu keinem Gewinn führen soll, im übrigen wirklich durchzuführen vermag.

Es ist das große Verdienst Hoppes, hierauf in einem lesenswerten Aufsatz über den Feuerversicherungswert[1]) auf Grund seiner langjährigen praktischen Erfahrungen als Feuerversicherungstechniker hingewiesen zu haben. An der Hand zahlreicher Beispiele zeigt dieser Praktiker, daß heute in der Feuerversicherung hinsichtlich der Gewinnvergütung eine große Verworrenheit herrscht und es dem Versicherer durchaus nicht immer gelingt, an der Gewinnvergütung vorbeizukommen.

Derselbe Versicherer, der in der Schadenrechnung keine Vergangenheitswerte zuläßt, sondern jede Preisbildungsdifferenz und jede Altersabnützung berücksichtigt, zahlt dem Versicherten für unbewegliche wie für bewegliche Gebrauchsgegenstände statt eines Gegenwartswertes in Wirklichkeit doch nur einen Zukunftswert, die Anweisung auf den in Zukunft mit dem Entschädigungsbetrage wieder hergestellten versicherten Gegenstand

[1]) Hoppe in der Zeitschrift für die gesamte Versicherungs-Wissenschaft, Bd. VII, Berlin 1907, S. 535 ff.

bezw. er diskontiert diesen Zukunftswert in der Entschädigung um den der Wiederherstellungszeit entsprechenden Zins des investierten Kapitals.

Der Einwand, es sei nicht möglich, eine genaue Prämie festzustellen, trifft ebenfalls für die Chomageversicherung nicht mehr und nicht weniger zu als beispielsweise für die Diebstahl- oder Haftpflichtversicherung bei ihrer Einführung. Bei Versicherung des Mietzinses eines Wohnhauses für den Fall der Nichtbenutzbarkeit infolge Einsturzes, Explosion, Brandschadens, Überschwemmungen usw. stehe zwar — so wendet man ein — beim Vertragsabschlusse der Betrag des Mietzinses, nicht aber die Zeitdauer der Nichtbenutzbarkeit des Hauses fest. In allen solchen Fällen komme also bei der Prämienbemessung außer der erforderlichen Berücksichtigung der gewöhnlichen Feuers- und dergleichen Gefahr noch ein in den meisten Fällen unbestimmbares Moment hinzu, so daß sich nach Ansicht der Gegner ein der Größe des Risikos angemessener Tarif gar nicht aufstellen läßt, ein rationeller Betrieb auf Grundlage eines festen Prämientarifs also gar nicht möglich ist.

Wer jedoch einen Blick in die Geschichte neu entstandener Versicherungszweige getan hat, der weiß, daß bei anderen Zweigen die Ungewißheit eine viel größere war und man doch, wenn nicht gleich von vornherein, so nach recht kurzer Frist zu einer richtigen Prämienbemessung gelangt ist. Warum sollte es bei der Brand-Chomageversicherung anders sein?

Es ist aber auch nicht abzusehen, warum man nicht genau sollte feststellen können, wieviel Wohnungen, zu welchen Preisen und für welche Zeit im Moment des Brandes vermietet waren, in welcher Frist der Brandschaden sich beseitigen läßt und das Haus wieder bewohnbar ist, so daß man angeben kann, wie hoch der durch das Feuer entstandene Mietverlust ist. Beschränkt man die Versicherungssumme auf höchstens den Jahresmietertrag und läßt man den Versicherten einen Teil des Risikos selbst tragen, so wird es ausgeschlossen erscheinen müssen, daß der Brand den Versicherten Vorteile bringt, die er ohne ihn nicht gehabt hatte.

So zutreffend die bewußten Vorwürfe ganz oder zum Teil für einige Formen der Gewinnentgangs-Versicherung sein mögen, so unrichtig und unberechtigt ist ihre Verallgemeinerung auf diesen Assekuranzzweig überhaupt. Wenn dem Versicherten, der gegen Brand-Chomage Deckung nahm, ohne weiteres im Brandfalle feste, in Prozentsätzen der Feuerversicherungssumme ausgedrückte, hohe Entschädigungen für entgangenen Gewinn zugesichert werden, gleichviel, wie groß der indirekte Schaden war, welche der vielen indirekten Folgen eines Brandes ihn verursachte und ob überhaupt durch Stillstand des Betriebes ein Schaden entstand, dann wird allerdings die Chomageversicherung eine Gewinnchance enthalten, die natürlich unter allen Umständen zu vermeiden ist. Es ist deshalb die Form der Brand-Chomageversicherung, die, etwa auf Grund einer Pauschalpolice betrieben, alle Brand-Chomagerisiken in der eben erwähnten Weise deckt, zu verwerfen. Es empfiehlt sich aber eine möglichst weitgehende Spezialisierung der Risiken, die allein es gestattet, dem jeweiligen Versicherungsobjekt gerecht zu werden, die Prämie in angemessener Höhe festzusetzen, die Schadenswahrscheinlichkeit zu bestimmen und die Höhe des entgangenen Gewinnes zu ermitteln.

Auch mit einigen Bedenken haben wir uns auseinanderzusetzen, welche gegen die Konjunktur-Chomageversicherung vorgebracht werden. Eines der wichtigsten ist die Behauptung, daß das Leerstehen von Wohnungen in der Regel nicht eine Folge objektiver Ursachen sei, sondern seinen Grund in dem Verhalten des Vermieters habe. An sich sei dieser stets in der Lage, alle Lokalitäten ständig zu vermieten, wenn er nur bereit wäre, sie ebenso billig und in derselben Beschaffenheit abzugeben wie sein Nachbar. Diese Anschauung muß als irrtümlich bezeichnet werden. Es ist allgemein bekannt, daß in jeder Stadt ein in seiner Größe schwankender Prozentsatz von Wohnungen leer steht. Selbst wenn nun auch zugegeben wird, daß diese Tatsache zum Teil ihren Grund in individuellen Ursachen hat, so bleibt daneben ein großer Teil der nicht vermieteten Wohnungen übrig, deren Leerstehen lediglich als Wirkung des Zufalls anzusehen ist.

Da durchweg mehr Lokalitäten als Reflektanten vorhanden sind, so ist eben trotz aller Bemühungen des Vermieters nicht zu verhindern, daß nicht alle bezogen werden.

Ein anderer Einwand ist der, daß durch die Versicherung die Überproduktion von Mietwohnungen in hohem Grade gefördert werde. Man geht hierbei von der Voraussetzung aus, daß auch unvermögenden Bauunternehmern viel leichter als bisher Baugelder vorgestreckt werden würden, wenn sie darauf rechnen könnten, daß die neuen Wohnungen unter allen Umständen angemessene Mieten bringen würden. Dieses Bedenken wird jedoch sofort hinfällig, wenn, wie in Christiania vorgeschlagen wurde, Neubauten für die ersten drei Jahre ihres Bestehens von der Versicherung ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Behauptung, es fehle an den erforderlichen statistischen Unterlagen und angesichts der großen Verschiedenheit der einzelnen Risiken sei es unmöglich, die Prämie annähernd zutreffend festzusetzen, ist auf die Wiener und die Berliner Stastistik, welche im letzten Abschnitt entsprechend gewürdigt worden ist, zu verweisen.

Palmström[1]) hat mit Recht darauf hingewiesen, daß die Statistik es ermöglicht, eine obere Grenze zu berechnen, über die der Schadenersatzanspruch in normalen Fällen nicht hinausgeht, und daß es ferner möglich ist, mit Hilfe der Statistik die Prämie, die vom Versicherten gefordert wird, in ein richtiges Verhältnis zum Risiko zu bringen. Wenn besonderer Nachdruck auf die Normalfälle gelegt wird, so besagt dieser Umstand nichts gegen die Durchführbarkeit der Versicherung, denn auch bei den ungefährlichsten Versicherungen können Fälle vorkommen, wo die Normalgrenze beseitigt ist. Es ist nicht schwer, daß man als Leerstehungsprozentsatz in einer Stadt eine bestimmte obere Grenze festsetzt, die aus dem Durchschnitt eines 10 bis 20jährigen Zeitraums gewonnen werden kann, und daß man diesen Satz der Berechnung der Prämie zugrunde legt. Sicherlich wird man nicht unbeträchtliche Schwankungen dieses Prozentsatzes beobachten, da ja hierbei viele sich ändernde Faktoren

[1]) Forsikringstidende a. a. O.

mitwirken, aber unter normalen Verhältnissen, wenn die regulierende und eine Grenze festsetzende Kontrolle der Versicherungsgesellschaft wirksam ist, kann man doch verhindern, daß der Leerstehungsprozentsatz über die der Prämie entsprechende Grenze sich erhebt. Wenn nun auch unter Umständen in einem bestimmten Stadtbezirk außergewöhnliche Schäden entstehen können, die die Berechnungen umwerfen, so hat man deshalb kein Recht, die Versicherung des Mietverlustes etwa als unmöglich zu bezeichnen.

Während, wie hier in Kürze gezeigt wurde, die gegen die Mietverlust-Versicherung erhobenen Bedenken sich zerstreuen lassen (wofür die Christianiaer Gesellschaft das beste Beispiel ist), bringt die Aufnahme dieses Assekuranzzweiges große Vorteile mit sich, und zwar für die Hauseigentümer, für die Mieter und für die Allgemeinheit.

Denn unzweifelhaft wird durch ihn eines der Hauptübel, das mit dem Besitz von Miethäusern verbunden ist, die Ungewißheit betreffs der Stetigkeit der Einnahmen, wenn nicht beseitigt, so doch in seiner schädigenden Wirkung wesentlich abgeschwächt. Die Mietverlust-Versicherung wird also verhindern, daß die durch das Leerstehen der Mietwohnungen hervorgerufenen plötzlichen Verluste bedeutende Einkommensteile vernichten und nicht allein den Vermieter sicherstellen, sondern auch dem Hypothekengläubiger eine Bürgschaft für die regelmäßige Bezahlung der Zinsen bieten. Eine Vergrößerung des Kredits und vielleicht eine Verringerung des Hypothekenzinsfußes würde die Folge hiervon sein.

Durch die Versicherung wird die Einkommensquelle zu gleichmäßigerem Fließen veranlaßt, und hierdurch wird die wirtschaftliche Position des Hausbesitzers gefestigt. Das ist nicht nur für ihn, sondern auch für den Staat und die Gemeinde, die auf seine Steuerkraft mitangewiesen sind, und endlich für alle Gläubiger des Vermieters, also vor allem für die Hypothekengläubiger, von nicht zu unterschätzender Bedeutung.

Was aber der Mietverlust-Versicherung einen besonderen Wert verleiht, ist ihre soziale Bedeutung als Mittel zur

Bekämpfung der Wohnungsnot. Dieser Punkt scheint mir noch nirgendwo ausreichend gewürdigt worden zu sein. Mit Recht weist Adolf Weber (Bonn) in seiner trefflichen neuen Schrift über die Großstadt und ihre sozialen Probleme (Leipzig 1908) darauf hin, daß die „Mietzinsverlustversicherung" in Verbindung mit anderen Maßnahmen geeignet sei, „das Risiko des Vermieters von kleinen Wohnungen zu verringern und dadurch anregend zu wirken auf die Errichtung von solchen Wohnungen".

Wenn in unserem Zeitalter der Sozialpolitik die Privatversicherung die Hand dazu bieten würde, bei der Lösung der Wohnungsfrage mitzuwirken, so könnte sie sich auch auf seiten derjenigen, welche ihre Gegner sind, viele Freunde erwerben. Die Privatversicherung diente dadurch dem allgemeinen Volkswohl wie sich selbst.

E. S. Mittler & Sohn, Berlin SW., Kochstr. 68—71.

Verlag von B. G. Teubner in Leipzig.

Von Prof. Dr. **Alfred Manes** erschien in Teubners Handbüchern für Handel und Gewerbe:

Versicherungswesen

(XII u. 468 S.) gr. 8. 1905. Preis geh. M. 9.40, geb. M. 10.—

Das vorliegende Werk kommt einem wirklichen Bedürfnis entgegen; es behandelt das Versicherungswesen nach seiner allgemeinen Seite und in allen seinen Einzelzweigen nach dem neuesten Stande der Wissenschaft und der Praxis, und zwar in einem Umfange, der zwischen monographischer Ausführlichkeit und populärer Skizzierung die richtige Mittellinie einhält, die sich für ein brauchbares Hand- und Lehrbuch empfiehlt.

Geheimer Regierungsrat Professor Dr. W. Lexis-Göttingen
in den Conradschen Jahrbüchern für Nationalökonomie und Statistik Juni 1905.

Das Bedürfnis nach einer zusammenfassenden Darstellung des Versicherungswesens unter Berücksichtigung aller dabei maßgebenden Momente ist entschieden vorhanden, und das vorliegende Buch erscheint in hohem Grade geeignet, diesem Bedürfnis entgegenzukommen. Wiewohl es sich als eine Darstellung der „Versicherungswirtschaft" bezeichnet und auf diese das Hauptgewicht legt, geht es doch auch auf Fragen und Gedankenbildungen der Versicherungstechnik und des Versicherungsrechts in solchem Maße ein, daß es dem Leser Umschau über das ganze umfangreiche Gebiet gestattet. Zur Schaffung eines solchen Werkes waren bei dem Verfasser die günstigsten Vorbedingungen vorhanden. Abgesehen von seiner vielseitigen wissenschaftlichen Vorbildung erschloß ihm seine berufliche Stellung als Generalsekretär des Deutschen Vereins für Versicherungs-Wissenschaft im Verkehr mit hervorragenden Fachmännern eine reiche Quelle der Erfahrung und, was bei der Lage der Dinge sehr hoch anzuschlagen ist, die Möglichkeit der Benutzung der schwer zugänglichen Literatur. Als Vorzüge des Buches wollen wir hervorheben die zweckmäßige Anordnung des Stoffes, die lebhafte Schreibweise, die Einfügung sehr zahlreicher statistischer Daten und die durchgängige Berücksichtigung des historischen Moments. Die Anordnung ist derart getroffen, daß der erste allgemeine in 6 Kapiteln, Begriff und Wesen, Entwicklung und Bedeutung, Organisation der Versicherung, Versicherungstechnik und -Politik, Versicherungs-Wissenschaft (mit reichlichen Literaturangaben); der zweite, besondere Teil in zehn weiteren Kapiteln die einzelnen Versicherungszweige nach ihrer Entwicklung, Organisation und Technik behandelt.

Jeder, der mit dem Versicherungswesen von irgend einer Seite zu tun hat, wird in dem Buch Orientierung und anregende Belehrung finden. Den Studierenden der Versicherungstechnik wird das Manessche Werk eine wertvolle Grundlage gewähren und das Interesse für die speziellen Fragen erwecken und vorbereiten.

Hofrat Professor E. Czuber-Wien
in der Deutschen Wirtschaftszeitung, Berlin 1. Jahrgang, Nr. 10.

Verlag der Kgl. Hofbuchhandlung E. S. Mittler & Sohn, Berlin SW 68

Anfang 1908 beginnt auf Veranlassung des „Deutschen Vereins für Versicherungs-Wissenschaft“ zu erscheinen:

Praxis des

Privat-Versicherungsrechts.

Eine Sammlung von Gerichtsentscheidungen.

Herausgegeben im Auftrage des

Deutschen Vereins für Versicherungs-Wissenschaft

von

Justizrat Stephan Gerhard

Rechtsanwalt und Notar in Berlin.

Jährlich zwei bis vier Bände im Umfange von durchschnittlich etwa 400 Seiten im Großoktavformat.

Vorzugspreis für Mitglieder des Vereins:

Jeder Band geheftet M. 6.—, gebd. M. 7.—

Dieses neue Unternehmen setzt sich zur Aufgabe, in einer nach Versicherungszweigen getroffenen Anordnung alle seit dem Jahre 1900 gedruckt oder ungedruckt vorhandenen und künftig ergehenden **Entscheidungen auf dem Gebiete des Privat-Versicherungsrechts** unter Einschluß des **Aufsichts- und Steuerrechts** in voller Ausführlichkeit für den praktischen Gebrauch zusammenzustellen.

Als **Mitarbeiter** werden in erster Linie Versicherungspraktiker sowie ferner geeignete Persönlichkeiten bei den Gerichtshöfen und Verwaltungsbehörden an dem Unternehmen beteiligt sein.

Die Herausgabe geschieht, soweit angängig, im Anschluß an das künftige **Gesetz über den Versicherungsvertrag** unter Vorausschickung eines allgemeinen Teiles.

Innerhalb eines jeden Versicherungszweiges soll möglichst Anlehnung an die Reihenfolge des Gesetzes erfolgen, während die in einer Entscheidung enthaltenen Rechtsgrundsätze bezw. der wesentliche Inhalt der Entscheidung vorangestellt werden.

Jeder Band wird mit einem **Register** versehen, wie auch die Herausgabe eines **Gesamtregisters** für eine größere Reihe von Bänden in Aussicht genommen ist.

Der **Umfang** der zunächst herauszugebenden Entscheidungen aus den Jahren 1900 bis 1906 wird auf etwa sechs Bände berechnet. Die Fortsetzung der Sammlung, die die Entscheidungen vom Beginn des Jahres 1907 ab enthält, soll in jährlich zwei bis vier Bänden zur Ausgabe gelangen.

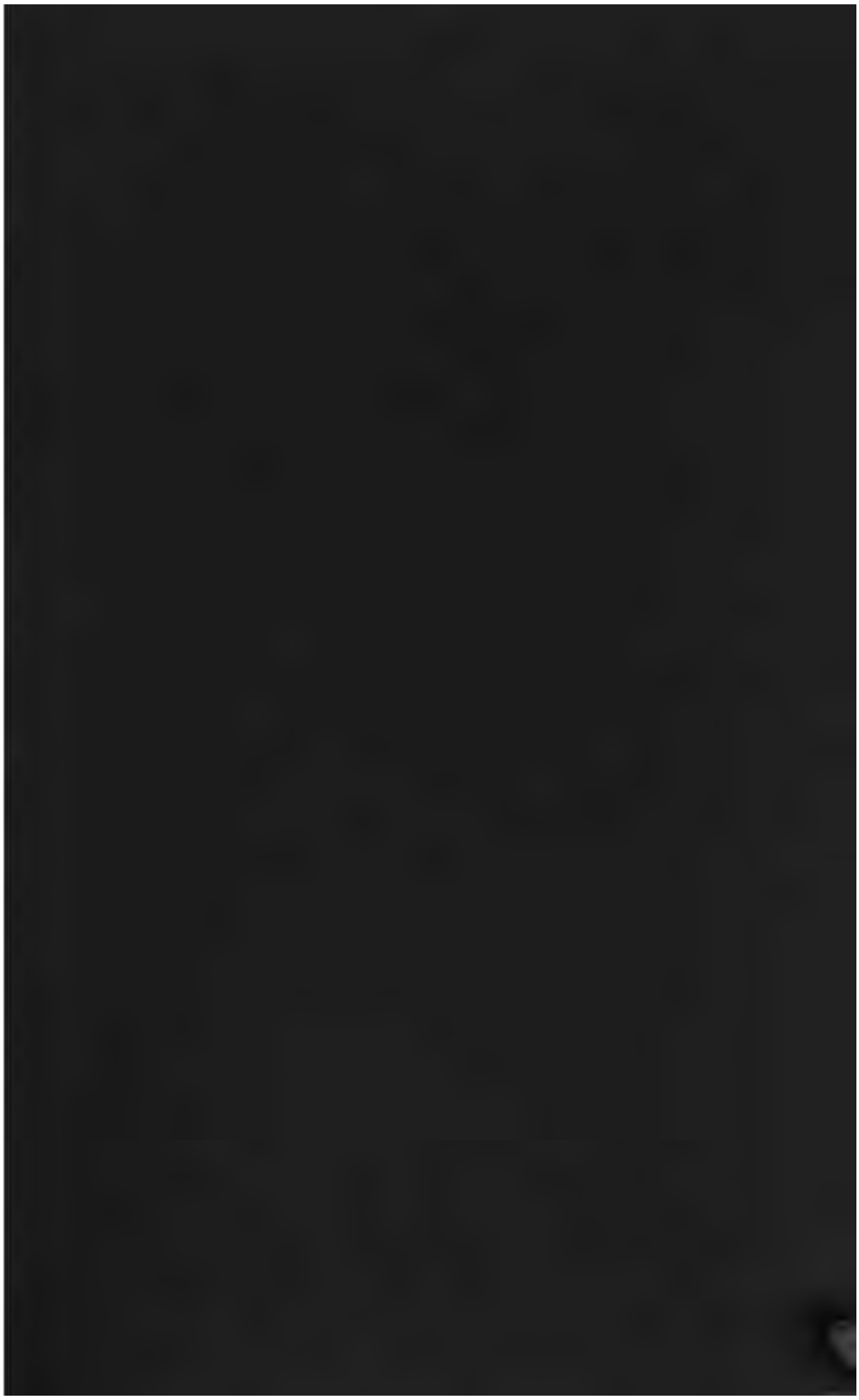
Die Sammlung erscheint im **Format** und in der **Ausstattung** der „Veröffentlichungen des Deutschen Vereins für Versicherungs-Wissenschaft“. Jeder Band dürfte durchschnittlich etwa 24 Druckbogen zu je 16 Seiten umfassen.

Für alle durch den „Deutschen Verein für Versicherungs-Wissenschaft“ vermittelten und an dessen Generalsekretariat gerichteten Bestellungen wird ein

Vorzugspreis

von M. 6.— für den geheften, M. 7.— für den gebund. Band

eingeräumt, während der Preis für die durch den Buchhandel bezogenen Exemplare auf M. 7 50 für das geheftete und M. 9.— für das gebundene Exemplar festgesetzt ist.



G. E. STECHERT
& CO.